



SERMAYE PİYASASI KURULU

Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı'na

Eskişehir Yolu 8. Km No:156

06530 ANKARA

14.06.2024

Cem Zeytin Anonim Şirketi'nin halka arzı kapsamında Şirketimiz Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. uzmanları tarafından hazırlanan ve işbu izahnamenin bir parçası olan 21.02.2024 tarihli ve SPK-2024-35 sayılı değerleme raporu ile 23.02.2024 tarihli ve SPK-2024-36 sayılı değerleme raporunda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.

**BAŞKENT TAŞINMAZ
DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.

No:4/19 Çankaya / ANKARA

Mersis No: 0148042215000001

Tic. Sic. No: 412467 Başkent V D 1480422150

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

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

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

BTİ

BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

RAPOR TARİHİ: 21.02.2024

RAPOR NO: SPK-2024-35

Bu belge *****
kimlik numaralı
HAVA AKARSLAN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 05/03/2024
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

Bu belge *****
kimlik numaralı
SİMİLA ÖZMİMAR tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 05/03/2024
12:31

Bu belge *****
kimlik numaralı
OLCAY USTA tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 05/03/2024
14:38

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Havva AKARSLAN

İÇİNDEKİLER:

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

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

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 20.02.2024 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

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

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 21.02.2024

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 19.06.2023

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 19.06.2023 tarihinde rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 M SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467 FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: CEM ZEYTİN ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

SERMAYESİ: .- TL HALKA AÇIKLIK: -

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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

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

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

3.1 KABULLER

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

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

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

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Hava AKARSLAN



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

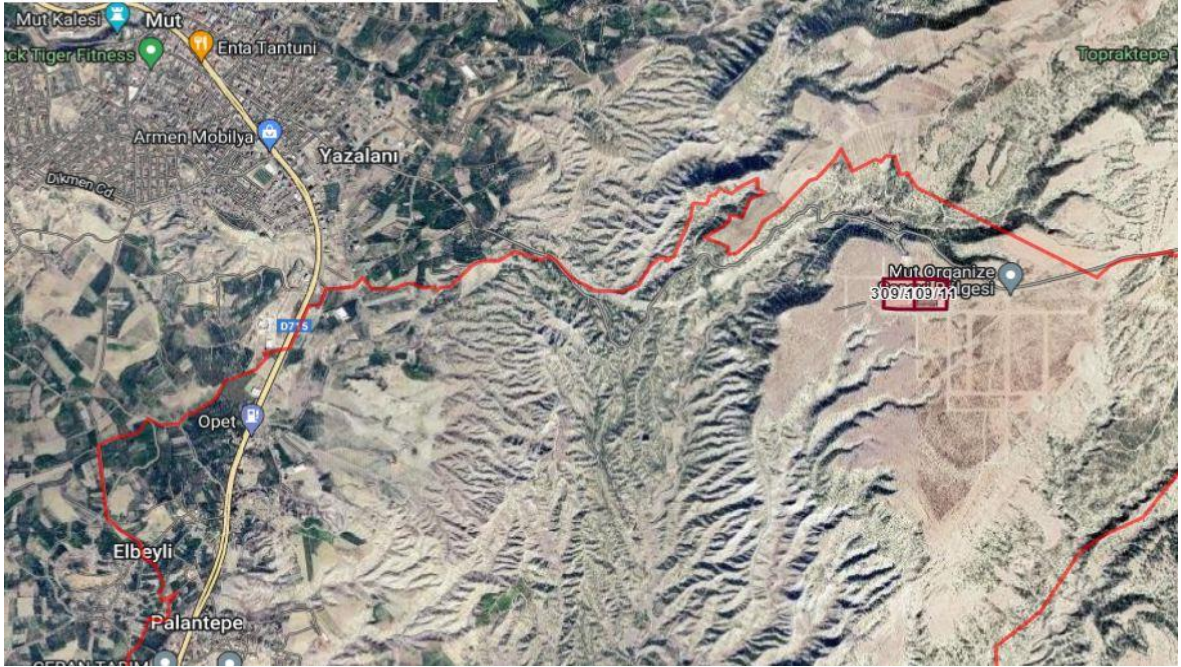
4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

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

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

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



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

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

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

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

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

309 ada 10 parsel;

* Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

309 ada 11 parsel;

* Mut Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü arşivinde yaptığımız incelemede değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 25.10.2022 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir. Taşınmazın mimari projesine uygun olarak inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

* Mut Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü arşivinde mevcut ana taşınmaz için düzenlenmiş 25.10.2022 tarih, 2022 sayılı (27.455 m2 Sanayi Alanı için düzenlenmiş) yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi henüz alınmamıştır. Tesisin inşa işleri yakın zaman önce tamamlanmış olup, tesis henüz faal durumda değildir.

* Değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahi alınmıştır.

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

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

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MERSİN İLİ

Yüzölçümü: 16.010 km²

Nüfus: 1.891.145 (2021)

İl Trafik No: 33



Mersin Tanıtım

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

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

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

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

İklimi ve Bitki Örtüsü

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

Mersin İli Ekonomik Yapısı

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

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

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

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

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

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

1922 yılında Mustafa Kemal Atatürk ordusu tarafından kurtarıldı.

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

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

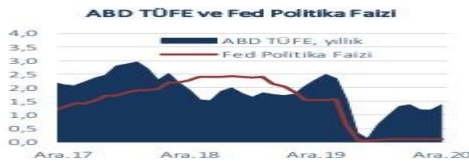
Yumuktepe Höyüğü'nde yapılan kazılarda bulgular MÖ 6300'lere kadar gitmektedir. Tarihi ve turistik açıdan görülmesi gereken başlıca yerler; Alahan Manastırı (Mut), Kravga Köprüsü (Mut), Kızkalesi, Yumuktepe, Kanlıdivane (Neapolis), Anamuryum Harabeleri, Viranşehir (Soli), Tarsus - Aziz Pavlus Kilisesi,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

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

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	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

%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. Raporla 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.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mevcut makrofinansal 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 kullanılabilir hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

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

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

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

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

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

309 ADA 10 PARSEL;

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

309 ADA 11 PARSEL;

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

İDARİ BİNA

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

İŞLETME BİNASI

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

DEPO

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

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

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

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

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

görülebirlirlik, 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 örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara 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

5.12. 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

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

EMSAL-2

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

BEYAN

BEYAN-1

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

BEYAN-2

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

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

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

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

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Yapılan çalışmada;

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

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

6.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİR

YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
309	10	ARSA	36.986,84	999,95	1,00	36.984.990,66	36.985.000,00
TOPLAM YASAL ve MEVCUT DEĞER							36.985.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD)							1.153.258,50
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							1.066.464,82
						1 USD	32,07
						1 EUR	34,68
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
309	11	ARSA	39.836,84	999,95	1,00	39.834.848,16	39.835.000,00
		İDARİ BİNA (Z+A)	2.176,00	12.250,00	1,00	26.656.000,00	26.655.000,00
		İŞLETME BİNASI (Z)	15.286,00	7.750,00	1,00	118.466.500,00	118.465.000,00
		DEPO (Z)	8.728,00	7.750,00	1,00	67.642.000,00	67.640.000,00
ÇEVRE DÜZENLEME ŞEREFİYESİ							43.900.000,00
TOPLAM YASAL ve MEVCUT DEĞER							296.495.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD)							9.245.244,78
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							8.549.452,13
						1 USD	32,07
						1 EUR	34,68

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Hawa AKARSLAN

Sorumlu Değerleme

Olcay USTA

Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 31.08.2018 No : 410570

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hava AKARSLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.02.2020

Belge No: 2019-02.6652

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	309/11
Taşınmaz ID:	122751127	Yüzölçüm (m²):	39836.00
İl / İlçe	MERSİN/MUT	Ana Taşınmaz Nitelik:	ORGANİZE SANAYİ ALANI
Kurum Adı:	Mut TM		
Mahalle / Köy Adı:	PALANTEPE K		
Mevki:	ZEYTİN ALANI		
Cilt / Sayfa	20/1876		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
678321131	(SN:8106107) MUT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6250613363	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Mut TM Tavhıt İşlemi (TSM) Yev. 11503 Tarih: 04/08/2022	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	309/10
Taşınmaz ID:	122065349	Yüzölçüm (m²):	36986.84
İl / İlçe	MERSİN/MUT	Ana Taşınmaz Nitelik:	ORGANİZE SANAYİ ALANI
Kurum Adı:	Mut TM		
Mahalle / Köy Adı:	PALANTEPE K		
Mevki:	ZEYTİN ALANI		
Cilt / Sayfa	20/1871		
Kayıt Durum:	Aktif		

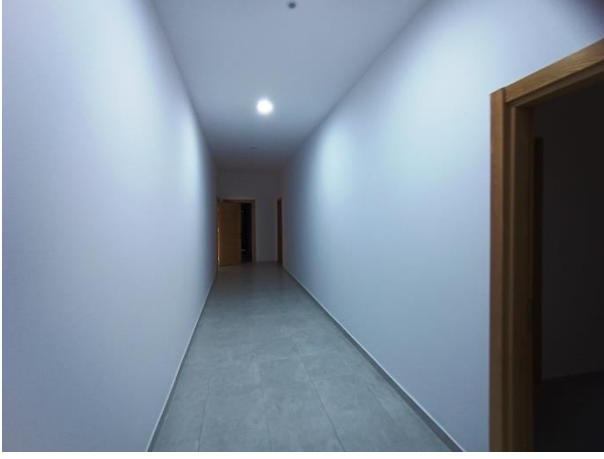
Mülkiyet

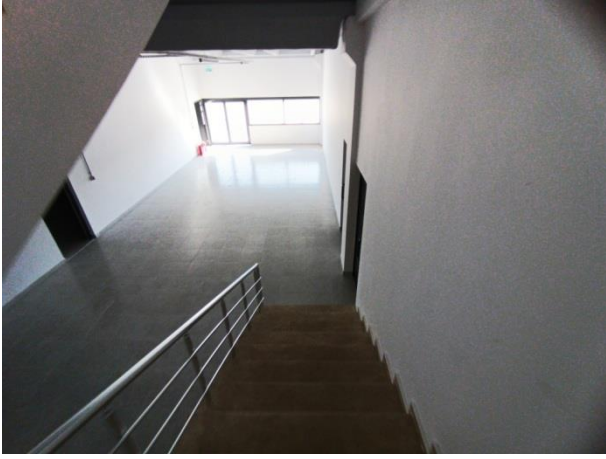
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
669817668	(SN:8106107) MUT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6250613363	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Mut TM Tavhıt İşlemi (TSM) Yev. 9303 Tarih: 21/06/2022	

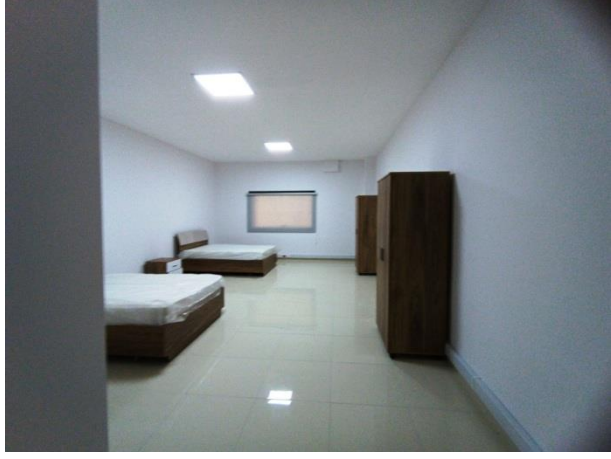
1 / 1





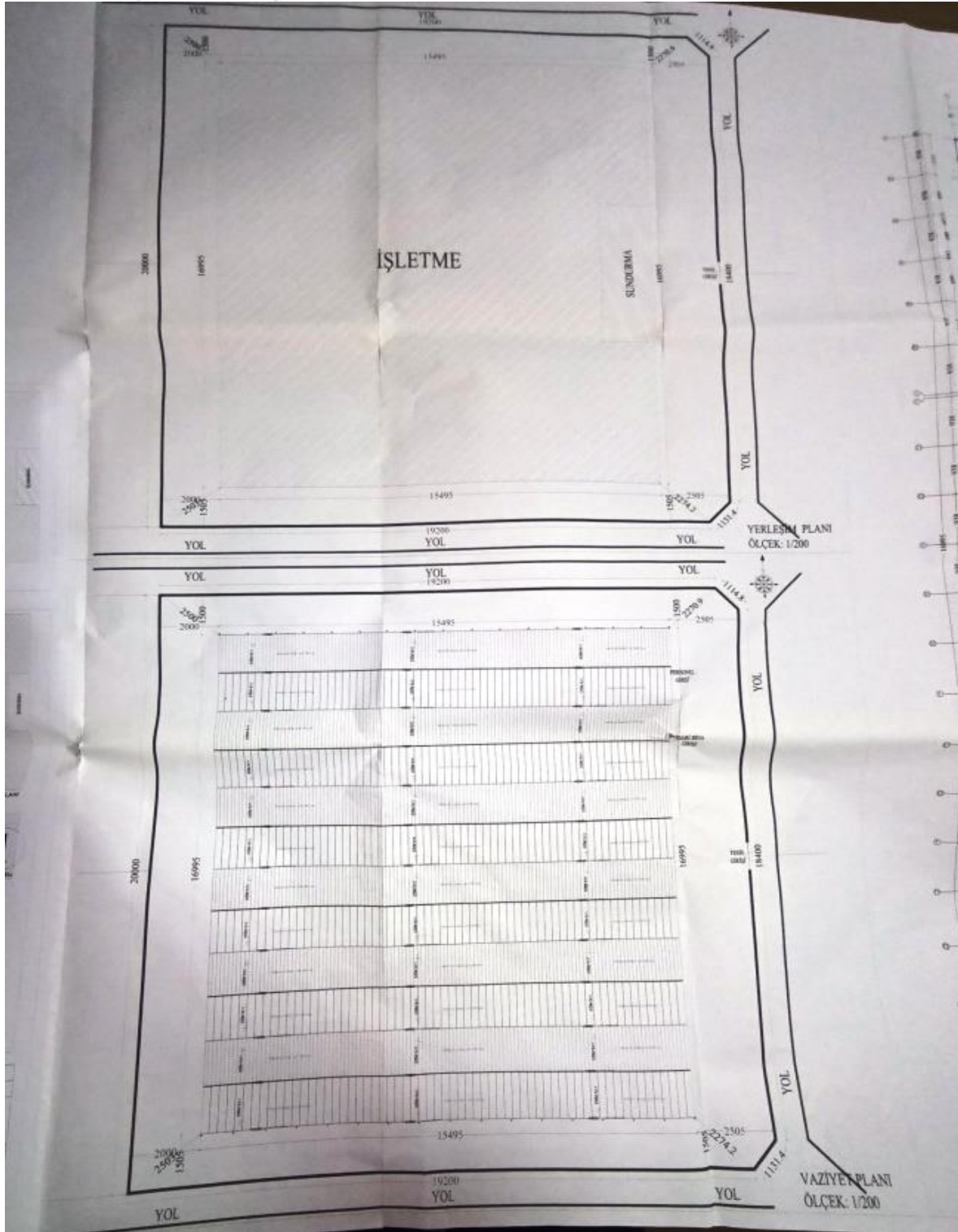


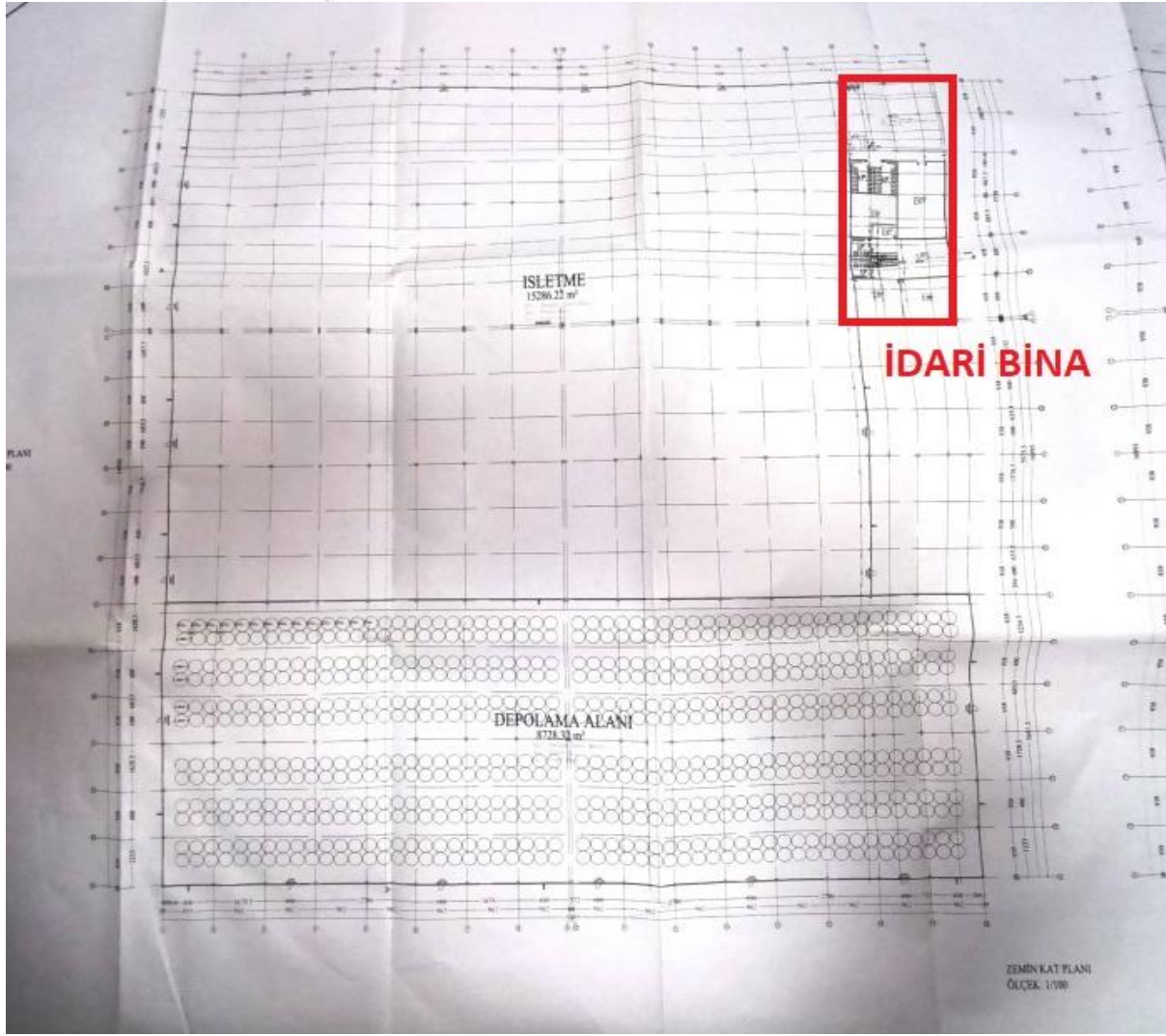


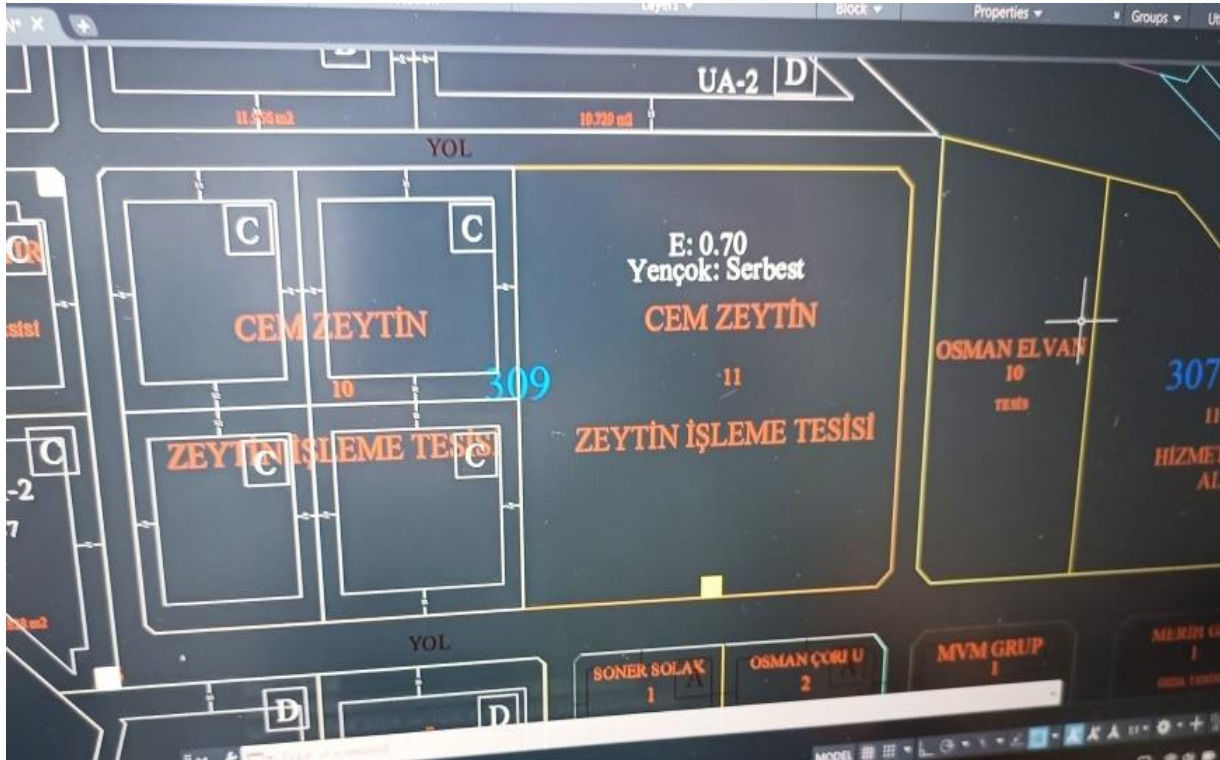
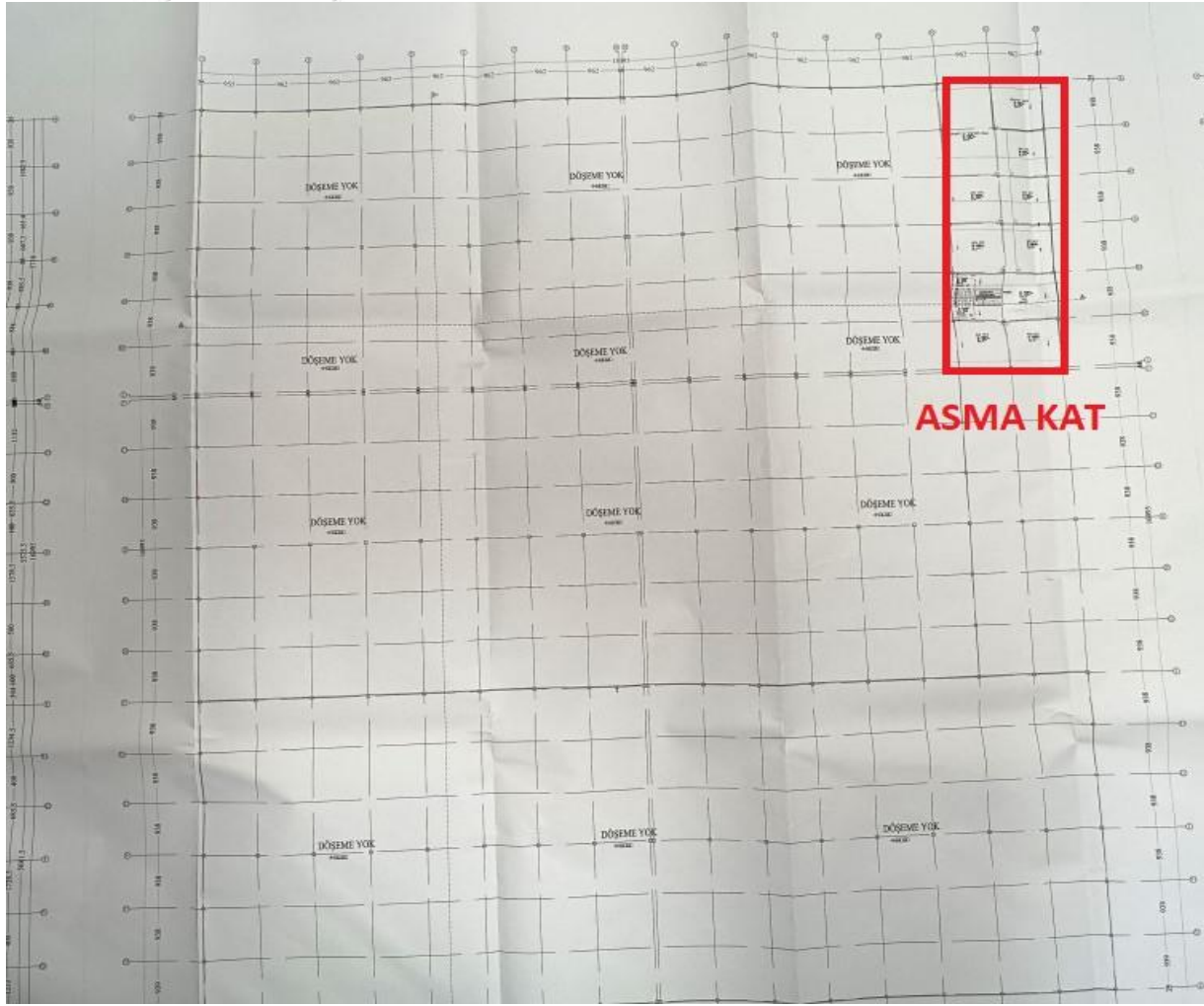






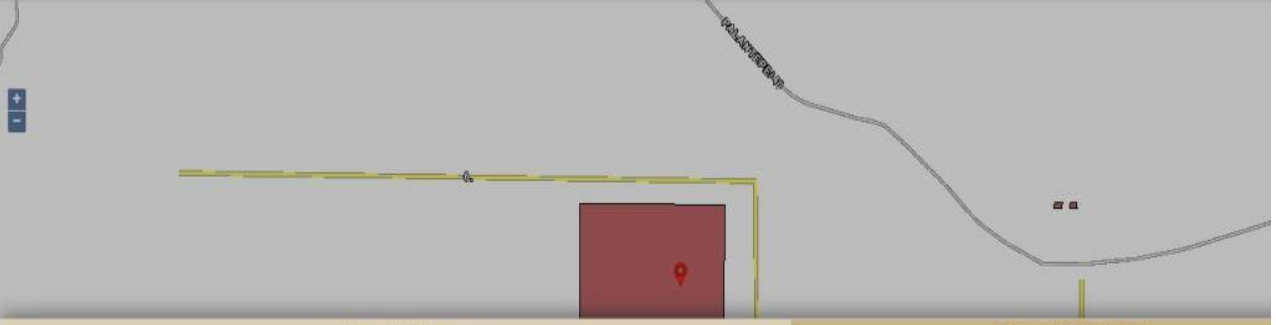






NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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



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



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

Sayı : 2022/ 41
Konu :Belge hk.

Mut; 19.09.2022

CEM ZEYTİN A.Ş.

İZMİR

Mut OSB tarafından firmanıza tahsis edilen 8 parsel dört, dört birleştirildi. Birleşme işlemi Bakanlık tarafından onaylandı. Daha önceki tapularınız birleşme sonucu 309 ada 10 ve 11 parsel olarak yeni iki parsel tapusu düzenlendi. Tapulara ait güncel takyidat belgesi ekte sunulmuştur.


Mustafa DEVALI
OSB Müdürü
Sicil No:
332

Meydan Mahallesi Kıyı Sk. Dere Üstü Blokları No:2 Kat:2 33600 MUT/MERSİN
Tlf:(0324) 7742773 Tlfaks:(0324) 7746499

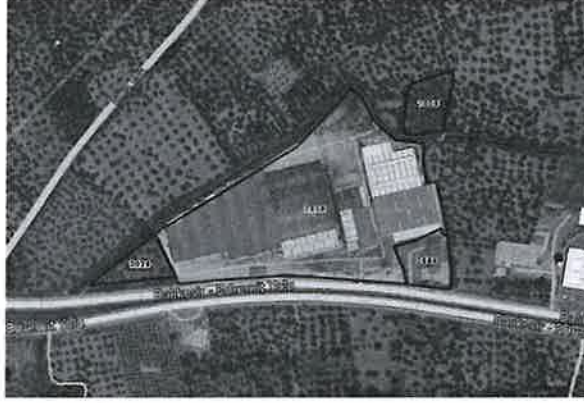
Müteşebbis Heyet Toplantı Tarihi:	05 Temmuz 2023	Toplantı Saati: 13:00
Toplantı No:	2023/01	
Toplantının Türü:	Olağan Toplantı	
Toplantıya Katılmayan Üyeler:		
Müteşebbis Heyet Başkanı Ali Hamza PEHLİVAN tarafından yeterli çoğunluğun olduğu belirtilerek toplantı açıldı. Gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi. Aşağıdaki gündem onaya sunuldu ve onaylandı.		
<p>Gündem:</p> <p>1- Boşalan Müteşebbis Heyet Organların Seçilmesi</p> <p>2- Arsa Tahsisi ile İlgili Metre Kare Birim Fiyatının Belirlenmesi</p> <p>3- OSB’de yapılacak altyapı çalışmaları için ihale hazırlıklarının yapılması, ifraz-tevhid işlemlerinin Yönetim Kuruluna devredilmesi, Sanayi Bakanlığı kredisi kullanımı ve Cumhurbaşkanlığı yatırım programına başvuru hakkında görüşülmesi</p> <p>4- Tapu devir ve geri tahsis yetkilerinin devredilmesinin görüşülmesi</p> <p>5-Genel durumun görüşülmesi</p>		
<p>1. Gündem Maddesi Hakkında Karar:</p> <p>Boşalan Müteşebbis Heyet Organların Seçilmesi:</p> <p>Mut Organize Sanayi Bölgesi müteşebbis heyetinde görev alan Mersin Valiliği Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığı temsilcilerinden bazı üyelerin istifası sonucu, yeniden görevlendirme yapıldığı buna göre boşalan müteşebbis heyet üyeliklerine Mersin Valiliği Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığı İdari ve Mali İşler müdürlüğünün 13.06.2023 tarihli ve 927863118-000-26979-88073 sayılı yazıları ile Ali Hamza PEHLİVAN, İbrahim KÜÇÜK, İhsan AYRANCI, Oğuz KAHRAMAN, E.Tolga ERDOĞDU asil üye olarak, yedek üye olarak da İnci NARİN, Mübine YEŞİLYURT, Çiğdem KAPTAN, Esra KILINÇOĞLU bildirilmiştir.</p> <p>Mersin Büyükşehir Başkanlığı Mali Hizmetler Dairesi Başkanlığının 23.03.2023 tarih ve 524916 sayılı yazısı ile asil üye Genel Sekreter Yardımcısı Hasan GÖKBEL’in emekli olduğundan dolayı yerine yedek üye İnsan Kaynakları ve Eğitim Dairesi Başkanı Sinan BAYRAKTAR’ın görevlendirildiği bildirilmiştir.</p> <p>Buna istinaden boşalan;</p> <p>Yönetim Kurulu Üyeliğine İhsan AYRANCI ve Oğuz KAHRAMAN, Denetim Kurulu Üyeliğine Eşref Tolga ERDOĞDU Osübük Delegeliğine İhsan AYRANCI ve Şahin SEZER seçildiler. Kalan süreyi tamamlamak üzere 25.10.2023 tarihine kadar seçildiklerine karar verildi.</p>		
<p>2. Gündem Maddesi Hakkında Karar:</p> <p>Arsa tahsisi ile ilgili metre kare birim fiyatının belirlenmesi:</p> <p>Mut Organize Sanayi Bölgesin 17.06.2020 tarih ve 2020/02 sayılı kararı ile parsellerin tahsisi ile ilgili metre kare birim fiyatının belirlendiği, 2020 yılında parsel tahsisi olmadığı, 2021 yılında 4 parsel tahsisi olduğu hakkında bilgi verildi. Yıl içinde başka parsel talebi olmadığından 09.02.2022 tarihli toplantıda 2022 yılı Bütçesi görüşmelerinde parsel tahsis metre kare birim fiyatı belirlenmedi. 2020 yılında belirlenen fiyat uygulandı.</p> <p>2022 Nisan ayında 25 firmaya 47 parsel tahsisi sonucu altyapı çalışmalarına başlandı. 2023 yılı itibariyle 57 parsel 36 farklı firmaya tahsis edildi. Altyapı yatırım maliyetlerinin aşırı yükselmesi ve parsel taleplerinin artması neticesinde; 2023 yılı için yeni metre kare birim fiyatının belirlenmesine karar verildi. Çevre OSB’lerin fiyatları ve yapılacak olan altyapı yatırım maliyetlerin belirlenmesi sonucu 2023 yılı Arsa metre kare birim tahsis fiyatı aşağıdaki şekilde belirlendi.</p> <p>Peşin tahsis metrekaresi750,00 TL %50 peşin kalanı 12 ay vade800,00 TL 12 ay vadeli Tahsisli metrekaresi1.000,00 TL 18 ay vadeli Tahsisli metrekaresi1.200,00 TL 24 ay vadeli Tahsisli metrekaresi1.500,00 TL olarak tespit olundu. Müteşebbis Heyet üyeleri arasındaki bilgi alış verisi ve görüşmeler sonucu Müteşebbis Heyet Başkanı tarafından oylamaya sunuldu. Toplantıya katılanlar tarafından oy birliği ile kabul olundu.</p>		

İTİD

BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**BALIKESİR İLİ, HAVRAN İLÇESİ, ÇAMDİBİ MAHALLESİ,
0 ADA 1009 – 2888 – 2935 – 3028 PARSELLERDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PİYASA
DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 23.02.2024

RAPOR NO: SPK-2024-36

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

**NEJAT
DINCER**

Kimlik numaralı
NEJAT DINCER
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
e-imza
Tarih: 05/03/2024
14:05

**SIMLA
ÖZMIMAR
BALIKCI**

Kimlik numaralı
SIMLA ÖZMIMAR
BALIKCI tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
e-imza
Tarih: 05/03/2024
12:02

**OLCAY
USTA**

Bu belge *****
kimlik numaralı
OLCAY USTA
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
e-imza
Tarih: 05/03/2024
14:38

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	CEM ZEYTİN A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	23.02.2024
Rapor No	SPK-2024-36
Talep Tarihi	20.02.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	21.02.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	(0 ADA 2935 PARSEL) ÇAMDİBİ MAHALLESİ, 6014.CADDE, NO:20 HAVRAN/BALIKESİR (UAVT: 1399397981); ÇAMDİBİ MAHALLESİ, 0 ADA 1009 VE 2888 PARSELLER "ZEYTİNLİK", 0 ADA 3028 PARSEL "ZEYTİNLİK VE İNCİRLİK" NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR
Çalışmanın Konusu	BALIKESİR İLİ, HAVRAN İLÇESİ, ÇAMDİBİ MAHALLESİ, 0 ADA 1009 – 2888 – 2935 – 3028 PARSELLERDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	0 ADA 1009 PARSEL "ZEYTİNLİK" 0 ADA 2888 PARSEL "ZEYTİNLİK" 0 ADA 2935 PARSEL "BETONARME ZEYTİN DEPOSU VE ZEYTİN İŞLEME YERİ OLAN ZEYTİNLİK" 0 ADA 3028 PARSEL "ZEYTİNLİK VE İNCİRLİK"
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	EK-1
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE HAVRAN İLÇE BELEDİYESİNDEN ALINAN ŞİFAHİ BİLGİLERE GÖRE DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZLARIN KONUM OLDUĞU BÖLGE 25.02.2021 TARİH 218 ONAY SAYILI 1/25.000 ÖLÇEKLİ HAVRAN İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI KAPSAMINDA "TARIM ALANI" OLARAK BELİRLENEN BÖLGEDE YER ALDIĞI ÖĞRENİLMİŞTİR.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) (KDV DAHİL)	EK-1

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Nejat DİNÇER

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	12
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	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,	16
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	16

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	16
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ.....	16
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	20
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	20
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	22
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI.....	23
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	25
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	26
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ.....	27
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	31
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	31
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER VARSARUHSATAAYKIRI YAPILANMALAR.....	31
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.....	32
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	35
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	37
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	37
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	37
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	37
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	37
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	38
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	38
7. BÖLÜM SONUÇ	38
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	38
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	39

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 20.02.2024 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 23.02.2024 tarihinde SPK-2024-36 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 23.02.2024

1.6 DAYANAKSÖZLEŞME TARİHİ : 20.02.2024

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP

HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından; 30.06.2023 tarihinde SPK-2023-79 no.lu bir değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ

NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: CEM ZEYTİN A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: ÇAMDİBİ MAHALLESİ, 6014.CADDE, NO:20 HAVRAN/BALIKESİR

ŞİRKET AMACI: 1990'lı yılların başında Balıkesir'in Edremit ilçesinde 30.000 m² alana kurulan Cem Zeytin, 53.000 m²'ye genişleyen tesislerinde üretimlerini sürdürüyor. Faaliyetlerine salamura siyah ve yeşil zeytin imalatı, zeytin depolama, işleme ve paketlenme olmak üzere yıllık 25.000 ton üretim kapasitesi ile devam eden Cem Zeytin, sektörünün gelişen teknolojinin getirdiği yenilikleri en güncel şekilde takip eden, en büyük firmalarından biridir. ISO 9001:2015 ve FSSC 22000 Kalite yönetim sistemi belgelerine sahip olan Cem Zeytin, tüm üretim süreçlerini müşteri memnuniyeti odaklı şekilde yüksek kalitede ve kesintisiz olarak sürdürüyor. Üretimlerini Türkiye'de ve kendi bahçelerinde özel olarak yetiştirilen zeytinlerle yapmaktadır. Tüm üretim süreçlerinde sürdürülebilir tarım ve üretim politikalarını benimseyerek, çevreci yaklaşımını tarladan sofraya kadar tüm ürün yolculuğu süresince istikrarlı bir şekilde uyguluyor. Yurt içinde ve yurt dışında geniş bir pazar payına sahip olan Cem Zeytin, sahip olduğu zengin ürün gamı ile satış ağını her geçen gün arttırmaya devam ediyor. Aralıksız yürüttüğü Ar-ge çalışmaları ile yeni lezzetler keşfetmeye devam eden Cem Zeytin, müşteri memnuniyeti ekseninde çalışma ve üretimlerini aralıksız sürdürüyor.

SERMAYESİ:-TL - HALKA AÇIKLIK: -

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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Balıkesir İli, Havran İlçesi, Çamdibi Mahallesi, 0 ada 1009 – 2888 – 2935 ve 3028 parsellerde kayıtlı 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 kullanılabilmesi ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aleltil 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 dâhil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına

dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor CEM ZEYTİN A.Ş talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması BAŞKENT TAŞINMAZ 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.



Nejat DİNÇER
L. Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 408439)



Olcay USTA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 407179)

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

İli	:	BALIKESİR
İlçesi	:	HAVRAN
Mahallesi/Köyü	:	ÇAMDİBİ
Mevkii	:	DOĞANOĞLU KÖPRÜSÜ
Pafta No	:	-
Ada No	:	0
Parsel No	:	1009
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ZEYTİNLİK
Alanı	:	3578,00 m ²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	CEM ZEYTİN ANONİM ŞİRKETİ V
Cilt No	:	11
Sayfa No	:	1009
Yevmiye No	:	4481
Tapu Tarihi	:	22-09-2021

İli	:	BALIKESİR
İlçesi	:	HAVRAN
Mahallesi/Köyü	:	ÇAMDİBİ
Mevkii	:	DOĞANOĞLU KÖPRÜSÜ
Pafta No	:	-
Ada No	:	0
Parsel No	:	2888
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	-Zeytinlik---
Alanı	:	3557,19 m ²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	CEM ZEYTİN ANONİM ŞİRKETİ V
Cilt No	:	30
Sayfa No	:	2944
Yevmiye No	:	4481
Tapu Tarihi	:	22-09-2021

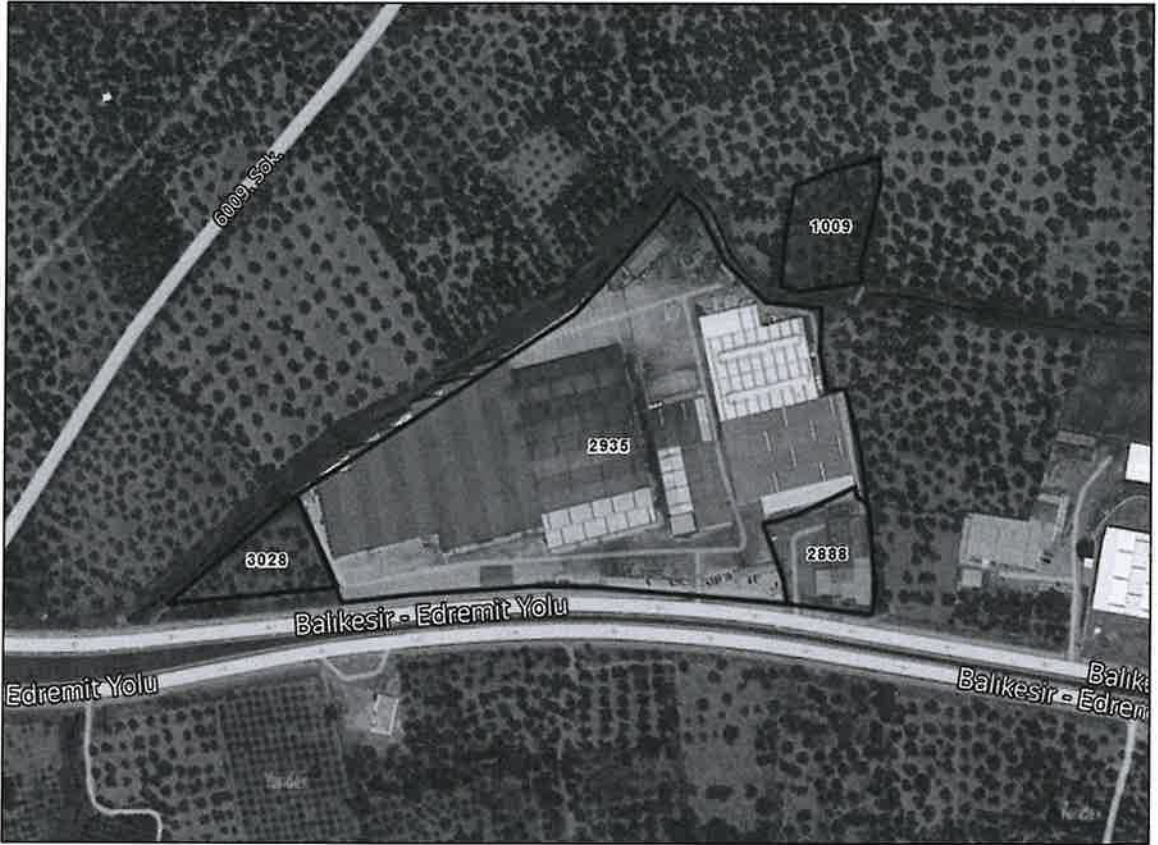
İli	:	BALIKESİR
İlçesi	:	HAVRAN
Mahallesi/Köyü	:	ÇAMDİBİ
Mevkii	:	DOĞANOĞLU KÖPRÜSÜ
Pafta No	:	-
Ada No	:	0
Parsel No	:	2935
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	BETONARME ZEYTİN DEPOSU VE ZEYTİN İŞLEME YERİ OLAN ZEYTİNLİK
Alanı	:	49097,57 m ²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	CEM ZEYTİN ANONİM ŞİRKETİ V
Cilt No	:	31
Sayfa No	:	3029
Yevmiye No	:	4481
Tapu Tarihi	:	22-09-2021

İli	:	BALIKESİR
İlçesi	:	HAVRAN
Mahallesi/Köyü	:	ÇAMDİBİ
Mevkii	:	DOĞANOĞLU KÖPRÜSÜ
Pafta No	:	-
Ada No	:	0
Parsel No	:	3028
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Zeytinlik ve İncirlik
Alanı	:	3055,37m ²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	CEM ZEYTİN ANONİM ŞİRKETİ V
Cilt No	:	32
Sayfa No	:	3095
Yevmiye No	:	4481
Tapu Tarihi	:	22-09-2021

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; (0 Ada 2935 Parsel) Çamdibi Mahallesi, 6014 Caddesi, No:20 (Cem Zeytin Fabrikası) Havran/Balıkesir (UAVT: 1399397981); (0 Ada 1009 – 2888 Parseller) Çamdibi Mahallesi, Doğanoğlu Köprüsü Mevkiinde, “Zeytinlik”, (0 Ada 3028 Parseller) Çamdibi Mahallesi, Doğanoğlu Köprüsü Mevkiinde kayıtlı “Zeytinlik ve İncirlik” nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım için, Havran İlçe Devlet Hastanesi mevki yönünden Edremit-Balıkesir Karayoluna girilir. Değerleme konusu taşınmazlar bu yol üzerinde Edremit istikametinde ilerlerken ~4.3 km sonra sağ tarafta yer almaktadır.

Değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle tarım alanları, zeytinlikler ve az sayıda sanayi tesisleri ile cadde üzerinde satış mağazaları bulunmaktadır. Bölge tarımsal amaçlı ve yatırım amaçlı olarak talep görmektedir. Taşınmazlara ulaşım; toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Değerleme konusu taşınmazlar ana arter olan 6014. Cadde (Edremit – Balıkesir Karayolu) üzerinde yer almakta olup özel araç ve toplu taşınma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede elektrik, su vb. altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

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

İmar Durumu Bilgileri:

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi ve Havran İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde alınan şifahi bilgilere göre değerlemeye konu taşınmazların konum olduğu bölge 25.02.2021 tarih 218 onay sayılı 1/25.000 ölçekli Havran İlçesi Nazım İmar Planı Kapsamında "TARIM ALANI" olarak belirlenen bölgede yer aldığı öğrenilmiştir. Taşınmazlar belediye sınırları dâhilindedir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri:

0 Ada 1009 Parsel ve 0 Ada 2888 Parsel "ZEYTİNLİK": Değerlemeye konu taşınmazlar "ZEYTİNLİK" niteliğinde olup; Balıkesir İli Havran Tapu Müdürlüğünde ve Havran Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir yasal evrakının bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

0 Ada 2935 Parsel "BETONARME ZEYTİN DEPOSU VE ZEYTİN İŞLEME YERİ OLAN ZEYTİNLİK": Değerlemeye konu taşınmaz "BETONARME ZEYTİN DEPOSU VE ZEYTİN İŞLEME YERİ OLAN ZEYTİNLİK" niteliğinde olup; Balıkesir İli Havran Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir arşiv dosyası bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Havran Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu parsel üzerinde 1919.07 m², 690.97 m², 1107.24 m², 1871.14 m² ve 74.64 m² taban alanlı olmak üzere toplam 5 adet yapının kadastro paftasına işli olduğu bilgisi ilgili memurdan, şifahi olarak alınmış olup kat bilgileri alınamamıştır. Balıkesir İli, Havran Belediyesi, İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; (eski ada / parsel: 0 ada 2658 parsel; 0 ada 2687 parseller ve güncel ada / parsel: 0 ada 2935 parsel için tanzim edilmiş) toplam 20994.35 m² alanın onaylandığı 8 adet Yapı Ruhsatı ve ruhsat ekleri onaylı mimari projeleri, 15843.35 m² alanın onaylandığı 7 adet Yapı Kullanma İzin Belgesi tarafımıza gösterilmiş olup tarafımızca incelenmiştir. Ayrıca Mülk Sahibi tarafından tarafımıza ibraz edilen 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında tanzim edilmiş 14 adet Yapı Kayıt Belgesi incelenmiş ve E-Devlet belge doğrulama sayfasından belgenin doğruluğu teyit edilmiştir. Ruhsat ve yapı kayıt belgeleri aşağıda ektedir. (Söz konusu yapı kayıt belgeleri eki onaylı mimari proje bulunmamakta olup, söz konusu yapılar ile ilgili mülk sahibi tarafından tarafımıza ibraz edilen mevcut durum vaziyet planı ile tespit edilmiştir.)

0 Ada 3028 Parsel "ZEYTİNLİK VE İNCİRLİK": Değerlemeye konu taşınmaz "ZEYTİNLİK VE İNCİRLİK" niteliğinde olup; Balıkesir İli Havran Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir arşiv dosyası bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Balıkesir İli, Havran Belediyesi, İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; 20.01.2022 tarih 2022/02 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve ruhsat eki onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde söz konusu yapı inşaat faaliyetlerinin henüz başlamamış olduğu tespit edilmiş olup; bu sebeple değerlendirme günü itibari ile yapı ruhsatının süresinin dolduğu tespit edilmiştir.

GAYRİMENKUL ADI	ÜNİTE SAYISI	YAPI RUHSATI/YKİB / YAPI KAYIT BELGESİ V.B. YASAL EVRAK TARİH/SAYI - BELGE NO	KULLANIM ALANI (m ²)
ZEYTİN DEPOSU (FABRİKA + YÖNETİM BİNASI)	2	YENİ YAPI RUHSATI - 02.02.1999 - 1999/2	1866,98 m ²
ZEYTİN DEPOSU (FABRİKA + YÖNETİM BİNASI)	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 22.12.1999 - 1999/26	1866,98 m ²
ZEYTİN DEPOSU (A-B BLOK)	2	YENİ YAPI RUHSATI - 10.08.2001 - 2001/52	1832,37 m ²
ZEYTİN DEPOSU (A-B BLOK)	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 16.07.2003 - 2003/24	1832,37 m ²
ZEYTİN DEPOSU (C BLOK)	1	YENİ YAPI RUHSATI - 10.08.2001 - 2001/52	1880 m ²
ZEYTİN DEPOSU (C BLOK)	1	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 03.01.2003 - 1/03	1880 m ²
BEKÇİ KULÜBESİ	1	YENİ YAPI RUHSATI - 31.05.2004 - 2004/16	74 m ²
BEKÇİ KULÜBESİ	1	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 24.05.2005 - 2005/12	74 m ²
BİNA DIŞI YAPI (SUNDURMA)	2	YENİ YAPI RUHSATI - 19.09.2008 - 2008/37	3080 m ²
BİNA DIŞI YAPI (SUNDURMA)	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 19.12.2008 - 2008/93	3080 m ²
DEPO (SON MAMÜL DEPOSU)	1	TADİLAT RUHSATI - 18.04.2008 - 2008/15	2880 m ²
DEPO (SON MAMÜL DEPOSU)	1	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 25.08.2008 - 2008/23	2880 m ²
DEPO (ZEYTİN İŞLEME + SOSYAL TESİS)	1	YENİ YAPI RUHSATI - 28.01.2011 - 2011/04	4230 m ²
DEPO (ZEYTİN İŞLEME + SOSYAL TESİS)	1	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 30.12.2011 - 2011/60	4230 m ²
BİNA DIŞI YAPI (ZEYTİN FERMANTASYON TESİSİ)	1	YENİ YAPI RUHSATI - 07.03.2014 - 2014/14	5151 m ²
I. SUNDURMA	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 19VVKZ65	10264 m ²
II. C BLOK ZEYTİN DEPOSU	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 48U8G6M2	1071 m ²
III. ZEYTİN DEPOSU	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 4Y37YJ9F	1000 m ²
V. F BLOK SON MAMÜL	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 7JDR4179	1000 m ²
X. OTOYOL (SUNDURMA YAPI)	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 8ZDHKZEB	91 m ²
XI. YÜKLEME BOŞALTIM ALANI	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - KUBR44F8	636 m ²
XII. BAKIM ODASI	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 7NGCFH6T	408 m ²
XIII. KİMYASAL ATIK DEPOSU	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - SNFATDAE	42 m ²
XIV. KAZAN DAİRESİ	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 183NC5T2	246 m ²
XV. ARITMA HAVUZU	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - MNUGV35	300 m ²
XVI. ÜRETİM ALANI	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - MSTCL11T	220 m ²
XVII. KİMYASAL DEPO	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - U6CJPEDT	103 m ²
XVIII. ENERJİ DEPOSU	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - C3YJK6C8	151 m ²
XIX. İDARİ BİNA	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - GD69TD9V	510 m ²

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Tapu Müdürlüğü Web Tapu Sistemi üzerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmazlar herhangi bir alım satım işlemine konu olmamış olup; 22.09.2021 tarihinde 4481 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi görmüş Cem Zeytin Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

20.02.2024 tarihinde saat 16:16 – 16:23 arası itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden müşteri tarafından temin edilen tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

0 Ada 2935 Parsel üzerinde;

REHİN HANESİNDE: - TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. Lehine 140000000.00 TL tutarında 1. Dereceden ipotek tesis edilmiştir. (Tarih: 28-02-2020 Yevmiye: 875)

0 Ada 1009 – 2888 ve 3028 Parseller üzerinde herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

****NOT:** TKGM sistemi üzerinden takbis belgesi alınmasından dolayı Tapu Müdürlüklerinde kütük incelemesine izin verilmemektedir.

****NOT:** Taşınmazın satış kabiliyeti takyidatlardan bağımsız olarak belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Havran Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede; taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.a maddesi, 22.b maddesi maddesi, 22.c maddesi, 30. maddesi ve 31.maddesi uyarınca;

22.a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

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 ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir.”

30) (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek:RG-17/1/2017-29951)(2) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi

portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.

31) (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. (2) Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden birinci fıkrada bahsedilen krediler düşülür. (3) Ortaklıklar, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satışından veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edebilirler. (4) Kurul, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için altyapı yatırım ve hizmetlerinin niteliğini dikkate almak suretiyle borçlanma sınırını artırabilir.

*****Değerleme konusu 2935 parsel nolu tapuda "BETONARME ZEYTİN DEPOSU VE**

ZEYTİN İŞLEME YERİ OLAN ZEYTİNLİK" vasıflı olan taşınmaz üzerinde bulunan mevcut bazı yapılar ruhsatsızdır. Bu nedenle söz konusu taşınmaz ilgili 22/b-22c maddelerine istinaden tapu kaydında bulunan ipoteğin terkin edilmesi koşuluyla Fabrika Binası ve Arsası olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği öngörülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 2935 parsel üzerinde yer alan yapıların bir kısmı 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması sebebi ile herhangi bir Yapı Denetim tarafından denetlenmemektedir. 29/06/2001 tarihinden sonra inşa edilmiş Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi yapılar; Körfez-3M Yapı Denetim LTD. ŞTİ., Balıkesir Bal Yapı Denetim LTD. ŞTİ., Ya-Tek Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından denetlenmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların bazıları ise Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi dışında yapılmış olması, 0 ada 1009 ve 2888 parseller "ZEYTİNLİK", 0 ada 3028 parsel ise "ZEYTİNLİK VE İNCİRLİK" nitelikli olması ve parsel üzerinde herhangi bir inşaat faaliyetinin olmaması sebebi ile herhangi bir Yapı Denetim tarafından denetlenmemektedir.

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

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

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ

Balıkesir İli Yüzölçümü: 14.299 km²
Havran İlçesi Yüzölçümü: 559 km²
Balıkesir İli Nüfus: 1.250.610
Havran İlçe Nüfus: 28.058
İl Trafik No: 10



Balıkesir Tanıtım

Balıkesir, Türkiye'nin batısında ve Marmara Denizinin güneyinde yer almaktadır. Marmara Denizi'nin güneyinde yer alan Balıkesir, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili çevrilidir. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. Marmara Bölgesinin, 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Yüzölçümü bakımından 14299 km² en büyük 12. il, 2021 nüfus sayımına göre de 1.250.650 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17. İlidir. İl sınırları içinde nüfusun en çok olduğu yer ise Altıeylül ilçesidir. Tarihte genellikle Misya ve Karesi adlarıyla bilinen Balıkesir yöresi, zamanla Roma, Bizans, Anadolu Selçuklu, Karesi Beyliği ve Osmanlı egemenliğinde kalmıştır. Cumhuriyet Döneminde, 1923 yılında bütün sancakların il olmasıyla Karesi ili kurulmuştur. 1926 yılında ilin adı Balıkesir olmuştur. Yazları sıcak ve kurak,

kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini arttırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır. Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşçenneti Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür. İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, haKeltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır.

Ekonomik Faaliyetler

Balıkesir'in ekonomisi çoğunlukla tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Sanayi de genellikle tarıma dayalı sanayi ile doğal kaynakların işlenmesine yönelik gelişmiştir. Balıkesir maden bakımından da çok zengin bir ildir. Yeraltı zenginlikleri olarak; bor, kömür, demir başta olmak üzere krom, mermer, kurşun, çinko, antimuan, kaolin gibi maden yatakları bulunmaktadır. Bunlardan bor, krom, mermer, kurşun, çinko gibi mineraller yurt dışına da ihraç edilirken diğerleri ülke sanayine hammadde olarak verilmektedir. Yalnız Türkiye'nin değil, dünyadaki bor madeni rezervlerinin % 52'si Balıkesir'dedir. Balıkesir'de ziraat aletleri ve makineleri üretimi son derece gelişmiş bulunmaktadır. Tarım için gerekli her çeşit alet üretilmekte ve bütün yurda dağıtılmaktadır. Orman ürünleri üretim sektörü, Merkez Organize Sanayi Bölgesi'nin gelişimi ile önemli bir ilerleme kaydetmiştir. Balıkesir'in sahil kesimlerinde zeytincilik, bağcılık ve balıkçılık yapılmaktadır. Buralarda turizm de gelişmiştir. Turizm İşletme Belgeli 100 tesis bulunmakta, söz konusu tesislerde 6193 oda ve 10379 yatak sayısı bulunmaktadır. Türkiye'deki küçükbaş hayvan varlığının ~%2,38'i Balıkesir'de bulunmaktadır. 2019 TÜİK verilerine göre Balıkesir'in kişi başı gayri safi yurt içi hasılası 44.302 TL dir.

Tarım

Tarım sektörü, Türkiye ekonomisi açısından olduğu kadar, Balıkesir ekonomisinde de oldukça önemli bir yere sahiptir. Balıkesir'in başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Tarımsal faaliyetler topraktan gıda sanayine kadar çok geniş sınırları kapsamaktadır. Tarım'ın ekonomik faaliyetlerdeki oranı %49'dur. Çalışan nüfusun ~%56,7'si tarımla uğraşmaktadır. Balıkesir'in sahile yakın kesimi zeytincilik, bağcılık ve balıkçılıkla uğraşmakta, iç kısımlarda ise her türlü toprak mahsulü, ormancılık ve hayvancılık alanlarında faaliyet görülmektedir. Tarımsal faaliyetlerde Manyas, Gönen, Balıkesir, Edremit, Havran, Burhaniye ovaları önemli yer tutar. Balıkesir'in coğrafi avantajlarından kaynaklanan ürün çeşitliliği il'in ekonomisinde

büyük yer tutmaktadır. İl'de başta zeytin, buğday, arpa, mısır, tütün, pamuk, ayçiçeği, şekerpancarı, yem bitkileri, kavun, karpuz, narenciye, sarımsak, şeftali, domates olmak üzere diğer sebze ve meyvelerin birçoğu yetiştirilmektedir. Balya ve Manyas bölgeleri hayvancılığa müsaittir. Koyun, keçi ve sığır beslenir. Modern tavukçuluk oldukça ileridir. Arıcılık gittikçe gelişmektedir. Balıkçılık oldukça ileridir. Marmara Adasında her çeşit balığın konservesi yapılmaktadır. Konserve balık sanayii gelişmiştir. Marmara Adasında Türkiye'nin en büyük balık buzhanesi vardır. Bölgenin sardalya balığı meşhurdur.

Sanayi

Balıkesir sanayi bakımından gelişmiş ve önde gelen illerimizdendir. Sanayi ve Ticaret alanlarında atılımlarını sürdüren Balıkesir' de tarımın geniş alanı kapsamı tarıma dayalı endüstri kollarının gelişmesini sağlamıştır. Ege ve Marmara Bölgelerinin genel karakteristik yapısını taşımakta; İstanbul, İzmir, Bursa gibi büyük sanayi şehirlerine kara, deniz ve demiryolu ile bağlantıları bulunmaktadır. 100'e yakın büyük sanayi ve beş bin küçük sanayi işletmesi ile tarıma dayalı sanayi, imalat, kimya ve her çeşit sanayi ile ilgili tesisler mevcuttur. Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi; merkez ilçede 450 hektar alanda 189 parsel üzerine kurulmuştur. Üretimde 53 firma, inşaat safhasında 22 firma vardır. Sanayiciye tahsis edilecek 19 adet parselde 189,1 m2 arsa bulunmaktadır. Bölgenin yol-su-kanalizasyon- haberleşme ve doğalgaz imkânları tamamlanmıştır. Balıkesir II. Organize Sanayi Bölgesi; Balıkesir merkez Gökköy hudutları içerisinde Balıkesir-Savaştepe karayolu 10. km'sinde Balıkesir merkez Organize Sanayi Bölgesi bitişiğinde 135 ha. alan üzerinde kurulmuştur. İlin iç kesimlerinde tarıma dayalı sanayi egemendir. Ayrıca buralarda şeker, un, yem, döküm, tarım alet ve makinaları, transformatör, floresan-aydınlatma, pamuklu dokuma, kâğıt, mobilya, sentetik dokuma ve elektrik teçhizatları üretimi de yapılır. Körfez yöresinde konserve, sabun, bitki çayı ve zeytinyağı üretimi yaygındır. Bandırma taraflarında; kimyasal madde, şarap ve gübre sanayi gelişmiş, Dursunbey taraflarında ise kereste sanayi gelişmiştir. İlde kolonyacılık sektörü de gelişmiştir. 8 ticaret odası ve 5 ticaret borsası bulunan Balıkesir'de üretilen ürünlerin çoğu yurt içinde tüketilmekte, bir kısmı da Bandırma Limanı'ndan ihraç edilmektedir. Gümrüklerinde, aralarında kimyasal maddeler, elektrikli araçlar, sentetik çuval, gıda, madencilik, mermer gibi ürünlerin de bulunmaktadır.

Turizm

Balıkesir, denize sahip olduğu için deniz turizmi gelişmiştir. Marmara'da veya Ege'de kıyıya sahip ilçeler ile adalar, başlıca turizm merkezleridir. Buralarda çeşitli plajlar ve oteller mevcuttur. İl, 1970'li yıllarda Türkiye'nin gelişme bakımından en önde giden turizm bölgesi haline gelmiştir. Balıkesir'in turizm beldeleri, genelde iç turizm talebini karşılar. İl kış turizminden mahrum olsa da kaplıca turizmi yapılmaktadır. Gönen, Edremit, Manyas, Susurluk, Bigadiç, Sındırgı ilçelerinde ve Merkez'e bağlı Pamukçu Beldesi'nde kaplıcalar bulunmaktadır. Bu kaplıcalar sayesinde ildeki turizm süresi uzamaktadır. İlde turizme katkısı olan cami, kilise, harabe gibi çeşitli tarihi eserler mevcuttur. Kazdağı çevresinde oksijen yoğunluğu fazladır. Dağlık yerlerde dağ sporları yapılmaktadır. Yine kıyı yöresinde yelkencilik yapılmaktadır. Ayvalık'ta, Edremit'teki Kazdağları ile Şahinderesi Mevkii'nde ve Merkez'deki

Çengelöğlü Mevkii'nde avcılık yapılmaktadır. Avcılığa dair ilde kulüpler de bulunmaktadır. İlde toplam 178 tane sit alanı vardır. Adramytteion, Antandros ve Kizikos gibi arkeolojik sitler, turizm açısından önemlidir. İl sınırları içinde 10 tane müze vardır. Bu müzelerden 2 tanesi Balıkesir Müzesi Müdürlüğü'ne bağlıdır. Yine ilde Balıkesir Ulusal Fotoğraf Müzesi adlı fotoğraf müzesi bulunmaktadır. Merkezdeki Devrim Erbil Çağdaş Sanatlar Müzesi'nde bulunan Kent Arşivi'nde il ile ilgili birçok kaynağa ulaşılabılır.

Ulaştırma ve Haberleşme

İlde iki hava meydanı vardır. Bunlardan biri Altıeylül ilçesinde, diğeri Edremit ilçesindedir. İlin iki denize de kıyısı bulunmasından dolayı deniz ulaşımı gelişmiştir. İlde, Marmara adası ve Avşa adasına İstanbul Deniz Otobüsleri deniz otobüsleri ile Bandırma iskelesinden ulaşılır. Demiryollarının yapımı ise Birinci Meşrutiyet'ten sonra hızlanmıştır. İl sınırları içinde; 9 Eylül Ekspresi, İzmir Mavi Treni, Karesi Ekspresi, Ege Ekspresi ve 6 Eylül Ekspresi gibi tren hatlarının durakları bulunmaktadır. İlin karayolları T.C. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'ne bağlı olup Gebze-İzmir otoyolu il sınırlarında bulunmaktadır. İstanbul ve İzmir illeri arasında bir köprü gibidir.

Coğrafi Yapı ve İklim

Yüzölçümü 14583 km² olan Balıkesir'in toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır. Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır.[103] Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Kuşçenneti Millî Parkı'nda ve Kazdağı Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür. Balıkesir ilinde, Akdeniz ikliminin yanı sıra il genelinde yer yer Karadeniz ve Karasal iklimin etkisi de görülür.

Havran Tanıtım

Havran ilçesi Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölgesi içinde Balıkesir iline bağlı bir ilçedir. Yüzölçümü 559 km² olan Havran'ın doğusu İvrindi ilçesi, batısı Edremit ve Burhaniye ilçeleri, kuzeyi Yenice ilçesi ve güneyi Burhaniye ve İvrindi ilçeleri ile çevrilmiştir. Deniz seviyesinden yüksekliği 33 metredir. Havran civarındaki en yüksek dağlar Eybek dağı (1295 m.) ve Şap dağı (11000 m.) dir. Bunlardan başka ilçede bulunan diğer dağların yükseklikleri şöyledir: Kocadağ (1002 m.), Kaletepe (959 m.) Bakacak tepesi (840 m.). İlçenin tek ovası alüvyonlardan oluşan ve Havran çayının iki yanında yer alan Havran ovasıdır. Yeraltı suyu ile sulanan incir ve narenciye bahçeleri yanında her türlü sebzenin yetiştirildiği verimli bir ovadır. Havran ilçesinin en büyük akarsuyunu Havran Çayı ve kolları teşkil eder. Edremit Körfezi'nin doğusunda yer alır. Şap dağlarından doğarak Burhaniye yakınlarında Ege



denizine sularını boşaltır. Havran baraj yeri Havran ilçesinin 9 km. kadar doğusunda Aşağı Sarnıç köyünün 700 m. kadar mansabında Boğaz Ağızı mevkiinde Kocaçal tepe etekleri ile Çal Kayası tepesi etekleri arasında Havran çayı üzerindedir. Balıkesir'e 80 km. uzaklıkta olan Havran, Edremit'e 7 km. , Çanakkale'ye 143 km., İzmir'e ise 200 km. mesafededir. Deniz ve hava ulaşımını Edremit üzerinden sağlayan Havran'a en yakın demiryolu istasyonu Balıkesir'dedir. Havran ilçesi birinci derece deprem bölgesindedir. (kaynak: Havran Kaymakamlığı <http://www.havran.gov.tr/ilcemizin-tanitimi>)

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

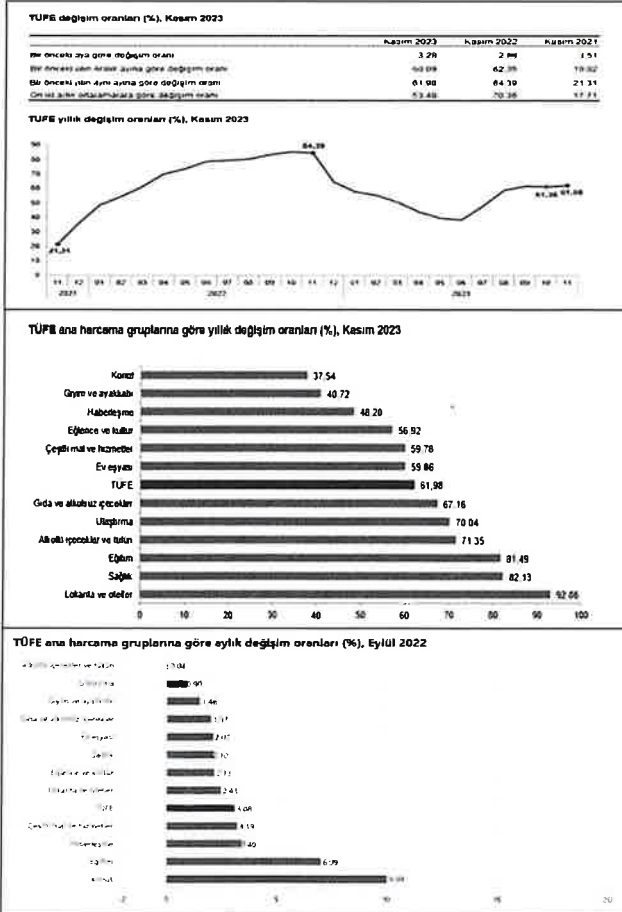
5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

OECD küresel ekonomik büyüme tahminini 2023 yılı için %3'ten %2,9'a düşürürken, 2024 için değiştirmeyerek %2,7'de tuttu. Kasım ayına ilişkin PMI verileri ABD'de ve Euro Alanı'nda imalat sanayiinin faaliyetlerindeki zayıf seyrin sürdüğüne işaret etti. ABD ekonomisinde soğumaya işaret eden veri akışı ve beklentilerin altına gerçekleşen enflasyon göstergeleri, piyasalarda Fed'in faiz artırımlarını sonlandırmış olabileceği yönündeki beklentileri güçlendirdi. Euro Alanı'nda yıllık TÜFE enflasyonu Kasım'da öncü verilere göre %2,4 düzeyinde gerçekleşerek Temmuz 2021'den bu yana en düşük değerini aldı. Çin'de arz ve talep göstergeleri ekonomik aktivitede toparlanmaya işaret etse de, enflasyon verileri ülkede deflasyonun sürdüğünü gösterdi. Orta Doğu'daki gelişmelerin bölgesel bir nitelik almaması ve küresel ekonomiye ilişkin durgunluk beklentileri, Kasım ayında petrol fiyatlarının gerilemesine neden oldu. OECD Ekonomik Görünüm raporunda enflasyon ve düşük büyüme risklerinin küresel çapta devam ettiğini belirtti. Raporda, 2023'te küresel büyüme performansının beklenenden iyi olduğu, ancak sıkı finansal koşullar, zayıf ticaret büyümesi ile düşük iş ve tüketici güveninin büyüme üzerinde baskı oluşturduğu ifade edildi. Kuruluş bu kapsamda 2023 için küresel ekonomik büyüme tahminini %3'ten %2,9'a düşürürken, 2024 tahminini değiştirmeyerek %2,7'de tuttu. Uluslararası Finans Enstitüsü'nün (IIF) Küresel Borç Görünümü raporuna göre, küresel borç stoku 2023'ün ilk 3 çeyreğinde 9,5 trilyon USD artarak 307 trilyon USD seviyesine yükseldi. Raporda gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerde borç stokunun kamu sektöründe daha belirgin şekilde arttığı, merkezi hükümet bütçe açıklarının pandemi öncesi döneme göre yüksek olduğu belirtildi. ABD'de sanayi üretimi Ekim'de aylık bazda %0,6 daralırken, perakende satışlar da %0,1 azaldı. Kasım ayında 49,4 seviyesine gerileyen imalat PMI da, yılın son çeyreğinde ekonomik aktivitenin yavaşladığına işaret etti. Öte yandan, ülkede 3. çeyreğe ilişkin yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %4,9'dan %5,2'ye revize edildi. Ekim ayında enerji fiyatlarındaki düşüşün de etkisiyle ABD'de TÜFE artış beklentilerine karşılık aylık bazda değişim kaydetmedi. Böylece, yıllık tüketici enflasyonu Ekim'de %3,2 düzeyine geriledi. Fed'in para politikası adımları için gösterge olarak kabul edilen çekirdek kişisel tüketim harcamaları fiyat endeksi ise Ekim'de aylık bazda %0,2

ile ılımlı bir artış kaydetti. Ekonomide soğumaya işaret eden veri akışı ve beklentilerin altına gerçekleşen enflasyon göstergeleri, piyasalarda Fed'in faiz artırımlarını sonlandırmış olabileceği yönündeki beklentileri güçlendirdi. 1 Kasım'da sona eren ve Fed'in politika faizini değiştirmedeği son toplantısına ilişkin tutanaklar, para politikasındaki sıkı duruşun uzun bir süre korunacağına işaret etti. Tutanaklara göre komite üyeleri yılın 3. çeyreğinde ekonomik aktivitenin beklenenden güçlü bir seyir izlediğini ve fiyatlarda kaydedilen belirgin yavaşlamaya rağmen tüketici enflasyonunun halen hedef seviyenin oldukça üzerinde olduğunu ifade etti. Faiz indiriminden bahsedilmeyen tutanaklarda, para politikası açısından kritik bir aşamaya varıldığını ve Fed'in önümüzdeki dönemde dikkatli bir şekilde ilerlemesi gerektiğini vurgulayan ifadeler dikkat çekti. Euro Alanı'nda yıllık TÜFE enflasyonu Kasım'da öncü verilere göre %2,7 seviyesindeki piyasa beklentisine karşılık %2,4 düzeyinde gerçekleşerek Temmuz 2021'den bu yana en düşük değerini aldı. Bu dönemde çekirdek TÜFE enflasyonu da %3,6 ile piyasa beklentisinin altında gerçekleşti. Yıllık manşet enflasyonun ECB'nin %2 seviyesindeki hedefine yakınsamasıyla birlikte bankanın ilave faiz artışlarına ihtiyaç duymayacağı yönündeki beklentiler güçlendi. Bölgede Kasım ayına ilişkin PMI verileri de ekonomik aktivitedeki zayıf seyrin sürdüğünü teyit etti. Bu dönemde 44,2 değerini alarak eşik değerin altındaki seyrini 17. ayına taşıyan imalat PMI, sektörde daralmanın sürdüğünü gösterdi. Hizmetler PMI da 48,2 düzeyiyle üst üste dördüncü kez eşik değerin altında kalarak sektörün faaliyetlerindeki zayıflamanın sürdüğünü teyit etti. Çin'de tüketici fiyatları Ekim'de önceki yılın aynı dönemine göre %0,2 ile piyasa beklentilerinden hızlı gerileyerek düşüş eğilimini sürdürdü. Bu dönemde yıllık üretici enflasyonu da -%2,6 düzeyinde gerçekleşerek negatif bölgedeki seyrini 13. ayına taşıdı. Ekonomik aktivitedeki durgunluğun devam ettiği yönündeki görüşleri destekleyen enflasyon verilerine karşın sanayi üretimi ve perakende satışlar Ekim'de yıllık bazda sırasıyla %4,6 ve %7,6 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artış kaydetti. Bu dönemde işsizlik oranı %5,0 ile son 2 yılın en düşük seviyesindeki seyrini sürdürürken, Kasım'da 50,7 değerini alan Caixin imalat PMI da sektörde sınırlı genişlemenin sinyalini verdi. Arz ve talep göstergelerindeki olumlu görünüm sınırlı toparlanmaya işaret ederken, Çin Merkez Bankası Kasım toplantısında referans faiz oranlarında değişikliğe gitmedi. Kasım ayında Orta Doğu'daki gelişmelerin bölge çapında yayılmaması ve gelişmiş ekonomilerde iktisadi aktivitenin soğuduğuna işaret eden veri akışı, petrol ve endüstriyel metal fiyatları üzerinde baskı oluşturdu. Brent ham petrolün varil fiyatı, durgunluk beklentilerinin yanı sıra OPEC+ toplantısının ertelenmesinin de etkisiyle aylık bazda %5,3 düşerek Kasım'ı 82,8 USD seviyesinde tamamladı. 30 Kasım'da gerçekleştirilen OPEC+ toplantısında petrol üretimi kesintilerinin uzatılması yönünde karar alınsa da, anlaşmanın detaylarına ilişkin belirsizlikler ve kesintilerin daha çok gönüllülük esasına dayalı olması nedeniyle petrol fiyatları üzerinde baskı yeni ayın başında da devam ediyor. Kasım ayında Londra Metal Borsası'nda alüminyum ve nikel fiyatları sırasıyla %3,8 ve %8,2 gerilerken, bakır fiyatı arz yönlü endişeler paralelinde %4,5 artış kaydederek pozitif yönde ayrıştı. (Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, ARALIK 2023)

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2023 yılının üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %5,9 oranında büyüdü. Bu dönemde özel tüketim harcamalarının büyümeye katkısı son iki yılın en düşük seviyesinde gerçekleşti. Eylül’de mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı %9,1 ile Aralık 2013’ten bu yana en düşük düzeyine geriledi. İSO Türkiye imalat PMI Kasım’da aylık bazda 1,2 puan azalışla 47,2’ye gerileyerek eşik değer altındaki seyrini beşinci ayına taşıdı. Eylül’de cari işlemler hesabı dış ticaret açığındaki gerilemenin ve turizm gelirlerindeki güçlü görünümün desteğiyle 1,9 milyar USD fazla verdi. Böylece, 12 aylık kümülatif cari açık 51,7 milyar USD seviyesine geriledi. Ekim ayında merkezi yönetim bütçesi 95,5 milyar TL açık verirken, Ocak-Ekim döneminde bütçe açığı 608,1 milyar TL oldu. Kasım ayında TÜFE aylık bazda %3,28 ile piyasa beklentilerinin altında arttı. Bu dönemde, yıllık TÜFE enflasyonu %61,98 oldu. Yİ-ÜFE enflasyonu aylık ve yıllık bazda sırasıyla %2,81 ve %42,25 düzeyinde gerçekleşti. TCMB Kasım ayı toplantısında piyasa beklentilerinin üzerinde bir faiz artırımına giderek politika faizini %40’a yükseltti. BIST-100 endeksi Kasım ayını %5,8 yükselişle 7.949 seviyesinde tamamladı. Türkiye’nin 5 yıllık CDS primi 331 baz puan ile Mart 2021’den beri en düşük değerini gördü. S&P 30 Kasım’da takvim dışı gerçekleştirdiği değerlendirmesinde Türkiye’nin kredi notunu “B” olarak teyit ederken, “durağan” olan kredi notu görünümünü “pozitif” olarak revize etti. (Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, ARALIK 2023)



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu.

Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup % -0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu.

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimsellik ürünler hariç TÜFE	3,91	20,03	38,52	62,69	1 444,00
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	23,64	46,63	59,18	1 175,58
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	25,51	47,33	55,03	1 071,29
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,56	16,56	34,35	58,74	1 209,99
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,66	19,64	38,13	60,10	1 317,11
F	Yonelen-yönlendiren fiyatlar hariç TÜFE	3,92	25,11	42,95	59,88	1 303,28

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti.

(KAYNAK: TÜİK)

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise

2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yılsonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (KAYNAK: GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2023 3. ÇEYREK RAPORU)

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Şehirlerarası yol üzerinde yer alması
- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması
- Zeytinlik nitelikli taşınmazların kadastro yollara cepheli durumda olması
- Ruhsatsız yapıların çoğu için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Mimari projesine aykırı imalatlar bulunması
- Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- Gayrimenkul Piyasasında yaşanan durgunluk

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %10
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Tarımsal Alan
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas ve Çelik Konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: 1A,1B, 2B ve 3A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -
Kat irtifakı	: -
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: ~25
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Yok
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Zeytin İşleme Tesisi - Zeytinlik
Kullanım Şekli	: Hâlihazırda kullanılan Fabrika Tesisi

5.4.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri

0 ADA 1009 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Balıkesir İli, Havran İlçesi, Çamdibi Mahallesi, Doğanoğlu Köprüsü Mevkiinde, 0 ada 1009 parsel "Zeytinlik" vasıflıdır. Taşınmaz 3.578,63 m² yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak ise eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel batı yönünde bulunan kadastro yola ~75 m, güney yönde bulunan su kanalına ~53 m cepheli durumda olup diğer yönlerden komşu parsel ile çevrilidir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde ~70-80 adet yetiştin zeytin ağacı bulunmaktadır.

0 ADA 2888 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Balıkesir İli, Havran İlçesi, Çamdibi Mahallesi, Doğanoğlu Köprüsü Mevkiinde, 0 ada 2888 parsel "Zeytinlik" vasıflıdır. Taşınmaz 3.557,19 m² yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak ise eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel batı yönünde bulunan kadastro yola ~65 m, güney yönde bulunan 6014. Cadde (Edremit – Balıkesir Karayolu) ~55 m cepheli durumda olup diğer yönlerden komşu parsel ile çevrilidir. Parsel sınırları batı ve güney yönlerden ~2 m duvar üzeri tel çit ile çevrili durumdadır. Taşınmaz yol kotu altı seviyesinde kalmaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir zeytin ağacı bulunmamakta, zeytinlik vasfını yitirmiş durumda olup, zeminler saha betonu vaziyettedir. Parsel açık depolama alanı ve açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

0 ADA 3028 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Balıkesir İli, Havran İlçesi, Çamdibi Mahallesi, Doğanoğlu Köprüsü Mevkiinde, 0 ada 3028 parsel "Zeytinlik ve İncirlik" vasıflıdır. Taşınmaz 3.055,37 m² yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak üçgen formda, topoğrafik olarak ise eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel güney yönden yol nitelikli komşu taşınmaza ~108 m ile kuzeybatı yönden su kanalına ~103 m cepheli durumda olup diğer yönlerden komşu parsel ile çevrilidir. Parsel sınırları kuzeybatı ve güney yönlerden ~1 m duvar üzeri tel çit ile çevrili durumdadır. Taşınmaz yol kotu altı seviyesinde kalmaktadır. Havran Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde 22.01.2022 tarih 2022/02 sahife numaralı yol üstü 1 kat, hmax: 6.50 m ve 680 m² alanlı ofis ve işyeri nitelikli taşınmazın onaylandığı Yeni Yapı Ruhsatı ve ruhsat eki bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde söz konusu yapı inşaat faaliyetlerinin henüz başlamamış olduğu tespit edilmiş olup; bu sebeple değerlendirme günü itibari ile yapı ruhsatının süresinin dolduğu tespit edilmiştir. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir zeytin ağacı bulunmamakta, zeytinlik vasfını yitirmiş durumda olup, zeminler saha betonu vaziyettedir. Parsel açık depolama alanı olarak kullanılmaktadır.

0 ADA 2935 PARSEL:

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Balıkesir İli, Havran İlçesi, Çamdibi Mahallesi, Doğanoglu Köprüsü Mevkiinde, 0 ada 2935 parselde kayıtlı "BETONARME ZEYTİN DEPOSU VE ZEYTİN İŞLEME YERİ OLAN ZEYTİNLİK" vasıflıdır. Taşınmaz 49.097,57 m² yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak ise eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Balıkesir İli, Havran Belediyesi, İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; (eski ada / parsel: 0 ada 2658 parsel; 0 ada 2687 parseller ve güncel ada / parsel: 0 ada 2935 parsel için tanzim edilmiş) toplam 20.994,35 m² alanın onaylandığı 8 adet Yapı Ruhsatı ve ruhsat ekleri onaylı mimari projeleri, 15.843,35 m² alanın onaylandığı 7 adet Yapı Kullanma İzin Belgesi tarafımıza gösterilmiş olup tarafımızca incelenmiştir. Ayrıca Mülk Sahibi tarafından tarafımıza ibraz edilen 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında tanzim edilmiş 14 adet Yapı Kayıt Belgesi incelenmiş ve E-Devlet belge doğrulama sayfasından belgenin doğruluğu teyit edilmiştir. Ruhsat ve yapı kayıt belgeleri aşağıda ektedir. (Söz konusu yapı kayıt belgeleri eki onaylı mimari proje bulunmamakta olup, söz konusu yapılar ile ilgili mülk sahibi tarafından tarafımıza ibraz edilen mevcut durum vaziyet planı ile tespit edilmiştir.) Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde çeşitli yapı tarzlarında ve büyüklüklerde toplam 21 adet yapı bulunmaktadır. Parsel içerisinde zeminler saha betonu vaziyette olup parsel çevresi ortalama ~1.5m duvar üzeri tel çit ile çevrili durumdadır.

1- ZEYTİN DEPOSU (FABRİKA BİNASI)

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre tek katlı, 1.176,98 m² kullanım alanlı olup, taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde projesine aykırı olarak toplam ~1.600 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz tek katlı betonarme karkas + çelik konstrüksiyon yapı tarzında olup; çatısı panel sac vaziyettedir. Giriş kapıları sekiyonel kapıdır. Zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 1 no ile gösterilmiştir.

2- ZEYTİN DEPOSU + YÖNETİM BİNASI

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre zemin katında 684.00 m², asma katında 84.00 m² kullanım alanlı olup zemin + asma katlı olarak toplam 768.00 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde mimari projesine aykırı olarak yönetim binasının zemin + 2 normal katlı olarak inşa edildiği ~465.00 m² büyütüldüğü tespit edilmiş olup ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın yerindeki incelemelerde konu taşınmazın rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 3 no ile gösterilmiş olan taşınmaz ile müşterek olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmaz betonarme karkas + çelik konstrüksiyon yapı tarzında olup; çatısı panel sac vaziyettedir. Zemini vakumlu betondur. Yönetim binası dış cephesi; kompozit cephe kaplama, zeminler seramik kaplama, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. Giriş kapısı camlı alüminyum doğrama, pencereler pvc doğramadır. İç hacimlere açılan kapılar kısmen temperli cam, kısmen de panel kapıdır. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 1 no ile gösterilmiştir.

3- ZEYTİN İŞLEME (A-B)

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre tek katlı, 1832,37 m² kullanım alanlı olup, taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde projesine aykırı olarak toplam ~2.807 m² kullanım alanına sahiptir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın yerindeki incelemelerde konu taşınmazın rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 2 no ile gösterilmiş olan taşınmaz ile müşterek olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmaz tek katlı betonarme karkas + çelik konstrüksiyon yapı tarzında olup; çatısı panel sac vaziyettedir. Giriş kapıları seksiyonel kapı ve demir doğrama saç panel kapıdır. Zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 3 no ile gösterilmiştir.

4- ZEYTİN DEPOSU

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre tek katlı, 1880,00 m² kullanım alanlı olup, taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde projesine aykırı olarak toplam ~2.940 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz tek katlı betonarme karkas + çelik konstrüksiyon yapı tarzında olup; çatısı panel sac vaziyettedir. Giriş kapıları seksiyonel kapı ve demir doğrama saç panel kapıdır. Zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 4 no ile gösterilmiştir.

5- BEKÇİ KULÜBESİ

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre tek katlı, 75 m² kullanım alanlı olup, taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde projesine göre eksik imal edilerek ~45 m² kullanım alanlı olarak inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz tek katlı betonarme karkas yapı tarzındadır. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 5 no ile gösterilmiştir.

6- ZEYTİN DEPOSU

Taşınmaz onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre tek katlı, 3080,00 m² kullanım alanlıdır. Taşınmaz tek katlı betonarme karkas + çelik konstrüksiyon yapı tarzında olup; çatısı panel sac vaziyettedir. Giriş kapıları seksiyonel kapıdır. Zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 6 no ile gösterilmiştir.

7- SON MAMÜL DEPOSU

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre tek katlı, 2880,00 m² kullanım alanlı olup, taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde projesine aykırı olarak toplam ~3.640 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz tek katlı betonarme karkas yapı tarzında olup; çatısı panel sac vaziyettedir. Giriş kapıları seksiyonel kapıdır. Zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 7 no ile gösterilmiştir.

8-ZEYTİN İŞLEME + SOSYAL TESİS

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre zemin katında 3810.00 m², 1.normal katında 420.00 m² kullanım alanlı olup zemin + 1 normal katlı olarak toplam 4230.00 m² kullanım alanına sahiptir. Zemin katında 3390.00 m² lik kısım zeytin işleme alanı, 420.00 m² lik kısım sosyal tesis, 1. Normal katında 420.00 m² lik sosyal tesis olarak inşa edilmiştir. Betonarme karkas tarzında inşa edilen yapı; zeytin işleme ve sosyal tesis alanında seramik kaplamadır. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 7 no ile gösterilmiştir.

9- ZEYTİN FERMANTASYON TESİSİ

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre tek katlı, 5151,00 m² kullanım alanlı olup, taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde projesine aykırı olarak toplam ~10260,00 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz tek katlı çelik konstrüksiyon sundurma yapı tarzında olup; çatısı panel sac vaziyettedir. Zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 9 no ile gösterilmiştir.

10- BAKIM ODASI

Taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre, tek katlı, çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup, 420,00 m² kullanım alanlıdır. Konu taşınmaz 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgelidir. Taşınmaz dış cephesi sac panel vaziyette, zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 10 no ile gösterilmiştir.

11-YAKIT DEPOSU

Taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre, tek katlı, çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup, 250,00 m² kullanım alanlıdır. Konu taşınmaz 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgelidir. Taşınmaz dış cephesi sac panel vaziyette, zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 11 no ile gösterilmiştir.

12-ARITMA ÜNİTESİ

Taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre, tek katlı, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, 30,00 m² kullanım alanlıdır. Konu taşınmaz 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgelidir. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 12 no ile gösterilmiştir.

13-SUNDURMA DEPO

Taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre, tek katlı, çelik konstrüksiyon sundurma yapı tarzında inşa edilmiş olup, 210,00 m² kullanım alanlıdır. Konu taşınmaz 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgelidir. Taşınmaz zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 13 no ile gösterilmiştir.

14-SUNDURMA OTOYOL

Taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre, tek katlı, çelik konstrüksiyon sundurma yapı tarzında inşa edilmiş olup, 80,00 m² kullanım alanlıdır. Konu taşınmaz 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgelidir. Taşınmaz zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 13 no ile gösterilmiştir.

15-KANTAR

Taşınabilir nitelikte olması sebebi ile değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 15 no ile gösterilmiştir.

16- YÜKLEME BOŞALTMA ALANI

Taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre, tek katlı, çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup, 610,00 m² kullanım alanlıdır. Konu taşınmaz 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgelidir. Taşınmaz dış cephesi sac panel vaziyette, zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 16 no ile gösterilmiştir.

17- KAZAN DAİRESİ

Taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre, tek katlı, çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup, 530,00 m² kullanım alanlıdır. Konu taşınmaz 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgelidir. Taşınmaz dış cephesi saç panel vaziyette, zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 17 no ile gösterilmiştir.

18- TUZ DEPOSU

Taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre, tek katlı, çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup, 155,00 m² kullanım alanlıdır. Konu taşınmaz 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgelidir. Taşınmaz dış cephesi saç panel vaziyette, zemini vakumlu betondur. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 18 no ile gösterilmiştir.

19-20-21 SUNDURMA YAPILAR

Taşınmaz yerinde yapılan incelemelere göre, tek katlı, çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup, 150,00 m² kullanım alanlıdır. Konu taşınmaz 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgelidir. Taşınmaz rapor eklerinde yer alan kroki üzerinde 19-20-21 no ile gösterilmiştir.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde arsa ve tarlalar için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), yapılar için Maliyet Yöntemi uygulanmıştır. - 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 taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir. - Parsel üzerinde bulunan yapıların değerlemesinde, 2024 yılı 1.dönem Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyet tablosu esas alınmış olup, yapılara yıpranma ve eskime durumuna göre amortisman takdir edilerek ekspertiz değerine ulaşılmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 4.4, 5.4.1 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Şehirlerarası yol üzerinde yer alması
- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması
- Zeytinlik nitelikli taşınmazların kadastro yollara cepheli durumda olması
- Ruhsatsız yapıların çoğu için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Mimari projesine aykırı imalatlar bulunması
- Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- Gayrimenkul Piyasasında yaşanan durgunluk

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

MALİYET ANALİZİ

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

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa

ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle 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 itibarıyla geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeniyle sağlanacağı net gelirler geliştirilmesi nedeniyle yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanlarda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI:

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

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

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

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

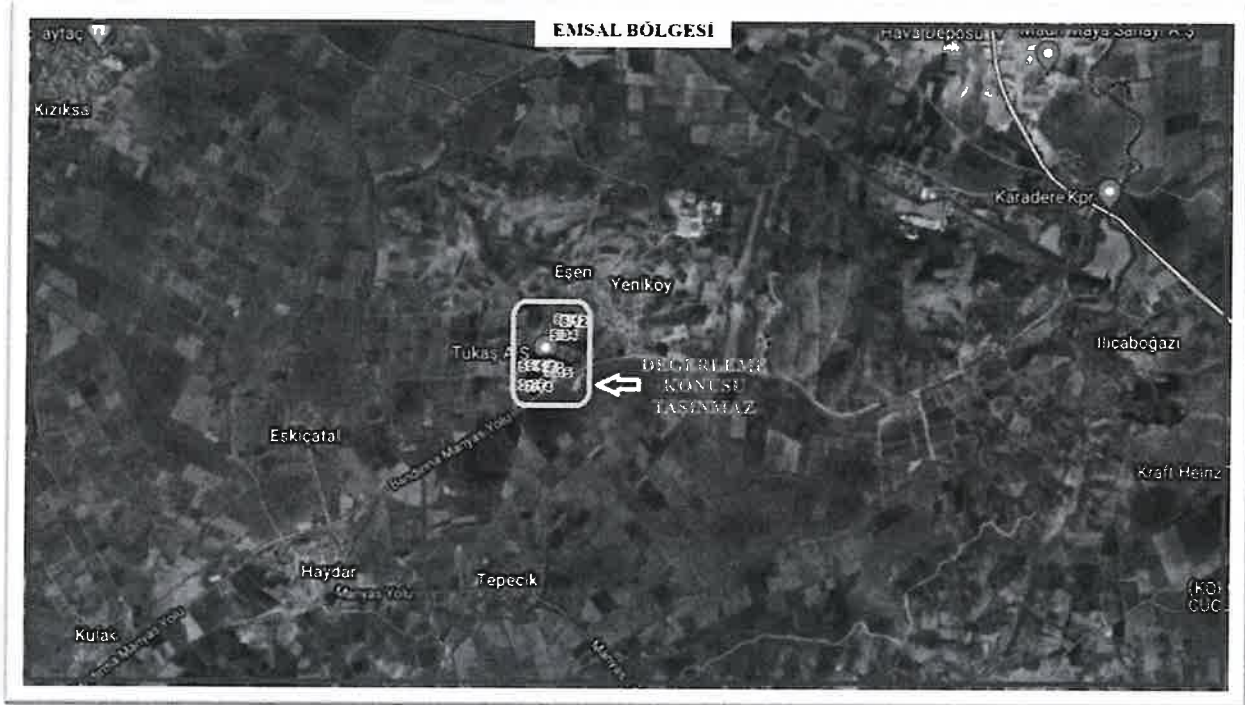
Faaliyet Karı(+)	
Cari yıl amortismanı(+)	Karşılıkları (+)
Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+)	Sabit kıymet yatırımları (-)
Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-)	+

Faaliyet Nakit Akımı	

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

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

EMSAL KROKİ



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

EMSAL - 1 – UMay Gayrimenkul 0 (543) 515 64 45

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, asfalt yola cepheli 1.750 m² yüzölçümlü, zeytinlik nitelikli taşınmazın, 3.500.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 Pazarlık Payı,+%11 Konum Şerefiye ile m² Birim Fiyatı: 2.109.-TL/m²)

EMSAL - 2 - AKYURT Gayrimenkul 0 (554) 646 43 82

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Edremit – Balıkesir karayoluna cepheli 7.600 m² yüzölçümlü, zeytinlik nitelikli taşınmazın, 16.000.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 Pazarlık Payı ile m² Birim Fiyatı: 2000-TL/m²)

EMSAL - 3 – AKTİF Emlak 0 (532) 120 52 75

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Edremit – Balıkesir karayoluna cepheli 8.980 m² yüzölçümlü, zeytinlik nitelikli taşınmazın, 17.500.000-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 Pazarlık Payı,+%14 Konum Şerefiye ile m² Birim Fiyatı: 2.110-TL/m²)

BEYAN - 1 - BÖLGE Emlakçisi 0 (544) 963 81 99

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konumu ve özellikleri tarif edilen taşınmazların bulunduğu bölgede asfalt yola cepheli zeytinlik nitelikli taşınmazların 1800 TL/m² ile 2.100 TL/m² arasında, herhangi bir kadastro yol cepheli olan zeytinlik nitelikli taşınmazların ise 1100 TL/m² ile 1250 TL/m² alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

BEYAN - 2 - BÖLGE Emlakçisi 0 (530) 499 36 69

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konumu ve özellikleri tarif edilen taşınmazların bulunduğu bölgede asfalt yola cepheli zeytinlik nitelikli taşınmazların 1750 TL/m² ile 2.150 TL/m² arasında, herhangi bir kadastro yol cepheli olan zeytinlik nitelikli taşınmazların ise 1000 TL/m² ile 1300 TL/m² alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

BEYAN - 3 - BÖLGE Emlakçisi 0 (541) 969 34 37

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konumu ve özellikleri tarif edilen taşınmazların bulunduğu bölgede asfalt yola cepheli zeytinlik nitelikli taşınmazların 1800 TL/m² ile 2.000 TL/m² arasında, herhangi bir kadastro yol cepheli olan zeytinlik nitelikli taşınmazların ise 1100 TL/m² ile 1300 TL/m² alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkullerin imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülklerin en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), yapılar için Maliyet 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 kullanımudur. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının turizm tesisi ve / veya mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmamasına göre arsanın değer takdirinde arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak Maliyet Yöntemi kullanılarak değer takdirinde bulunulmuştur.

***HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin olarak Portföye alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

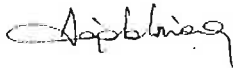
(İşbu rapor ekleri ile birlikte 141 (YüzKırkBir) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ
EK-1

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ									
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	YIPRANMA ORANI %	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)		
		ZEYTİNLİK	49.097,57	2.000,00	0	98.195.140,00	98.195.000,00		
		1- ZEYTİN DEPOSU (FABRİKA BİNASI)	1.600,00	7.750,00	10	11.160.000,00	11.160.000,00		
		2- ZEYTİN DEPOSU + YÖNETİM BİNASI (YÖNETİM BİNASI KISMI)	465,00	12.250,00	10	5.126.625,00	5.125.000,00		
		3- ZEYTİN İŞLEME (A-B)	2.807,00	7.750,00	10	19.578.825,00	19.580.000,00		
		4- ZEYTİN DEPOSU	2.940,00	7.750,00	10	20.506.500,00	20.505.000,00		
		5- BEKÇİ KULÜBESİ	45,00	3.500,00	10	141.750,00	140.000,00		
		6- ZEYTİN DEPOSU	3.080,00	3.500,00	10	9.702.000,00	9.700.000,00		
		7- SON MAMÜL DEPOSU	3.640,00	5.250,00	10	17.199.000,00	17.200.000,00		
		8-ZEYTİN İŞLEME + SOSYAL TESİS	4.230,00	5.250,00	10	19.986.750,00	19.985.000,00		
		9- ZEYTİN FERMANTASYON TESİSİ	10.260,00	5.250,00	10	48.478.500,00	48.480.000,00		
		10- BAKIM ODASI	420,00	5.250,00	10	1.984.500,00	1.985.000,00		
		11-YAKIT DEPOSU	250,00	5.250,00	10	1.181.250,00	1.180.000,00		
		12-ARITMA ÜNİTESİ	30,00	3.500,00	10	94.500,00	95.000,00		
		13-SUNDURMA DEPO	210,00	3.500,00	10	661.500,00	660.000,00		
		14-SUNDURMA OTOPARK	80,00	3.500,00	10	252.000,00	250.000,00		
		15-KANTAR	-	3.500,00	10	-	-		
		16- YÜKLEME BOŞALTIMA ALANI	610,00	5.250,00	10	2.882.250,00	2.880.000,00		
		17- KAZAN DAİRESİ	530,00	5.250,00	10	2.504.250,00	2.505.000,00		
		18- TUZ DEPOSU	155,00	3.500,00	10	488.250,00	490.000,00		
		19-20-21 SUNDURMA YAPILAR	150,00	3.500,00	10	472.500,00	475.000,00		
		SEREFİYE (ÇEVRE DÜZENLEMESİ)					7.315.000,00		
YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							267.905.000,00		
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$	8.638.195,65	
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							€	7.958.039,13	
							1 DOLAR	€	31,0140
							1 EURO	€	33,6647

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ									
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)		
0	1009	ZEYTİNLİK	3.578,00	1.705,00	1,00	6.100.490,00	6.100.000,00		
0	2888	ZEYTİNLİK	3.557,19	2.150,00	1,00	7.647.958,50	7.650.000,00		
0	3028	ZEYTİNLİK VE İNCİRLİK	3.055,37	2.150,00	1,00	6.569.045,50	6.570.000,00		
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							20.320.000,00		
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$	655.187,98	
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							€	603.599,62	
							1 DOLAR	€	31,0140
							1 EURO	€	33,6647

TOPLAM YASAL VE MEVCUT DURUM NİHAİ DEĞERİ		
ADA / PARSEL	TL KDV HARİÇ	TL KDV DAHİL
0 ADA 1009 PARSEL	€6.100.000,00	€7.320.000,00
0 ADA 2888 PARSEL	€7.650.000,00	€9.180.000,00
0 ADA 2935 PARSEL	€267.905.000,00	€321.486.000,00
0 ADA 3028 PARSEL	€6.570.000,00	€7.884.000,00
	€288.225.000,00	€345.870.000,00



Nejat DİNÇER
L. Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 408439)



Olcay USTA
S.Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 407179)

Eklere:

- Lisans belgesi
- İmar Durumu
- Fotoğraflar

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 07.02.2018

No : 408439

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

Nejat DİNÇER


Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2847**

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan




MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.09.2023 **Belge No: 2023-01.12227**

Sayın Nejat DİNÇER
(T.C. Kimlik No: 15475835996 - Lisans No: 408439)

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.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2024-16:16



Kayıd Oluşturan: CEM OKULLU (CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1009
Taşınmaz Kimlik No:	61248866	AT Yüzölçümü(m2):	3578.00
İl/ilçe:	BALIKESİR/HAVRAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Havran	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMDİBİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DOĞANOĞLU KÖPRÜSÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1009	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEYİNLİK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608627244	(SN:8330801) CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3578.00	3578.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-09-2021 4481	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **AI7aNP73f4** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2024-16:23



Kayıd Oluşturan: CEM OKULLU (CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2888
Taşınmaz Kimlik No:	77396069	AT Yüzölçüm(m2):	3557.19
İl/ilçe:	BALIKESİR/HAVRAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Havran	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMDİBİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DOĞANOĞLU KÖPRÜSÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2944	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	-Zeytinlik-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608627242	(SN:8330801) CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3557.19	3557.19	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-09-2021 4481	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **OBBeou00Qnyb** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2024-16:23



Kayıd Oluşturan: CEM OKULLU (CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2935
Taşınmaz Kimlik No:	81523324	AT Yüzölçümü(m2):	49097.57
İl/İlçe:	BALIKESİR/HAVRAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Havran	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMDİBİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DOĞANOĞLU KÖPRÜSÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3029	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME ZEYİN DEPOSU VE ZEYİN İŞLEME YERİ OLAN ZEYİNLİK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608627240	(SN:8330801) CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	49097.57	49097.57	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	-

1 / 3

						22-09-2021 4481	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	140000000.00 TL	%11,50	1/0	F.B.K.	Havran - 28-02-2020 14:54 - 875
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Havran - ÇAMDİBİ Mah. - (Aktif) - 2935 Parsel	1/1	(SN:8330801) CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ V	140000000.00 TL	Havran - 28-02-2020 14:54 - 875		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) db5ZM4q0VWT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2024-16:23



Kayıdı Oluşturan: CEM OKULLU (CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/3028
Taşınmaz Kimlik No:	92867626	AT Yüzölçümü(m2):	3055.37
İl/ilçe:	BALIKESİR/HAVRAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Havran	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMDİBİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DOĞANOĞLU KÖPRÜSÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3095	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Zeytinlik ve İncirlik

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608627243	(SN:8330801) CEM ZEYİN ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3055.37	3055.37	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-09-2021 4481	-

1 / 2

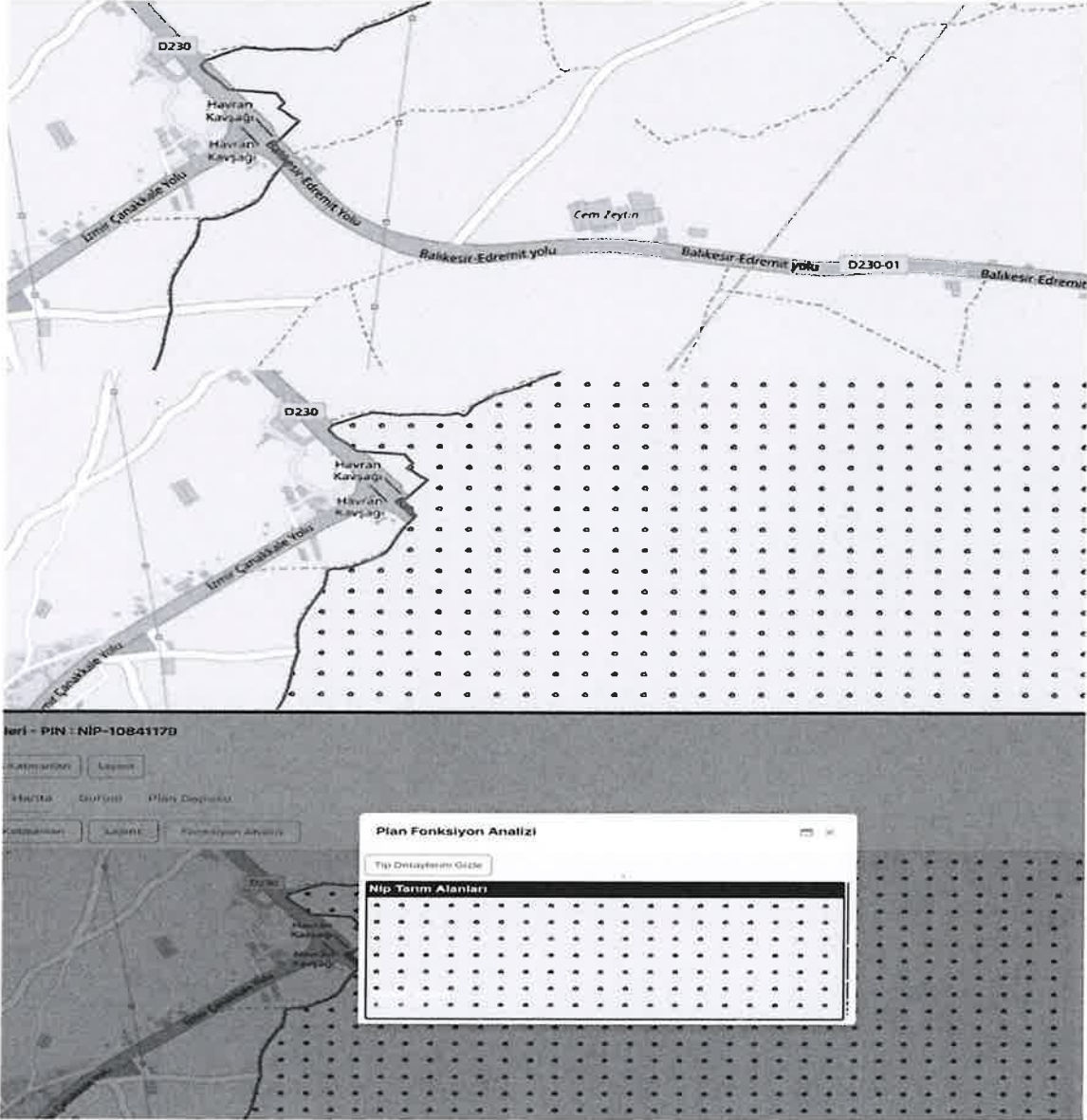
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

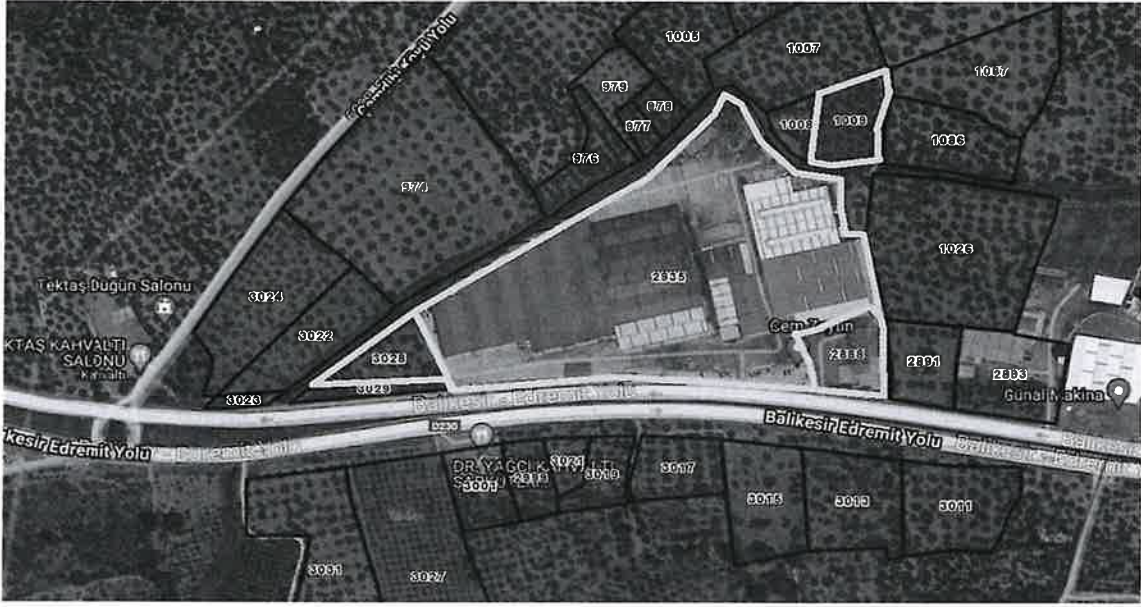
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5HZmXQ-s-ye kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

İMAR DURUMU





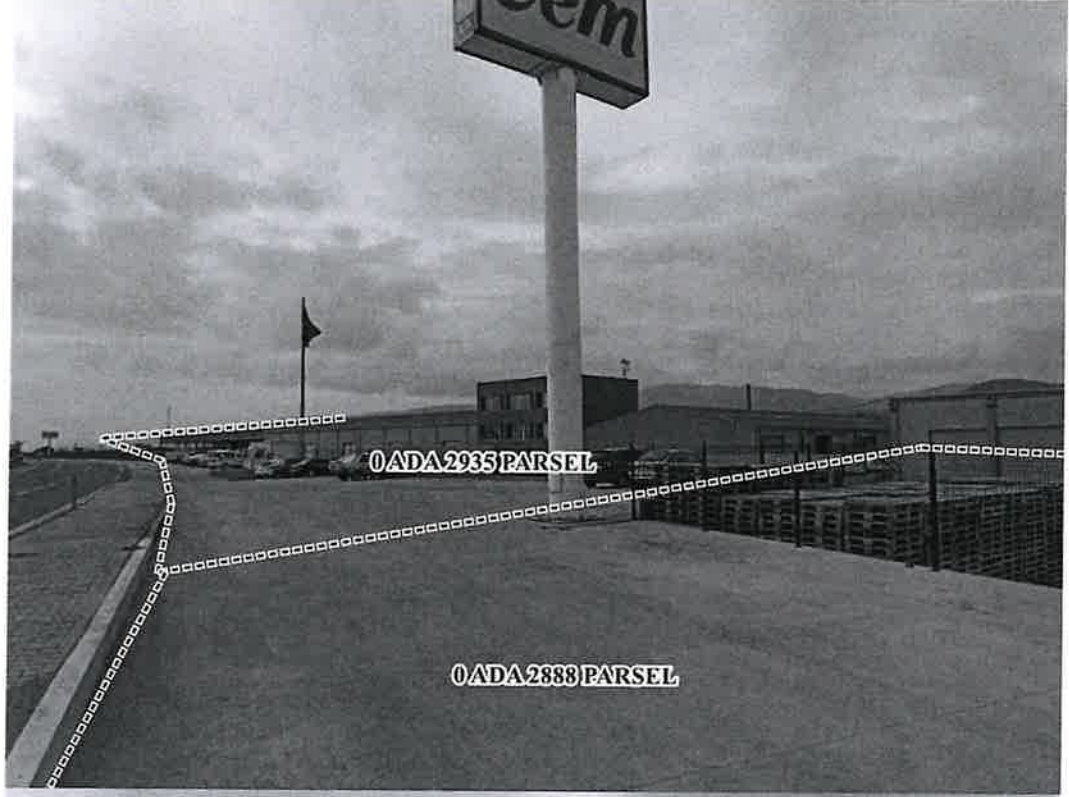
FOTOĞRAFLAR



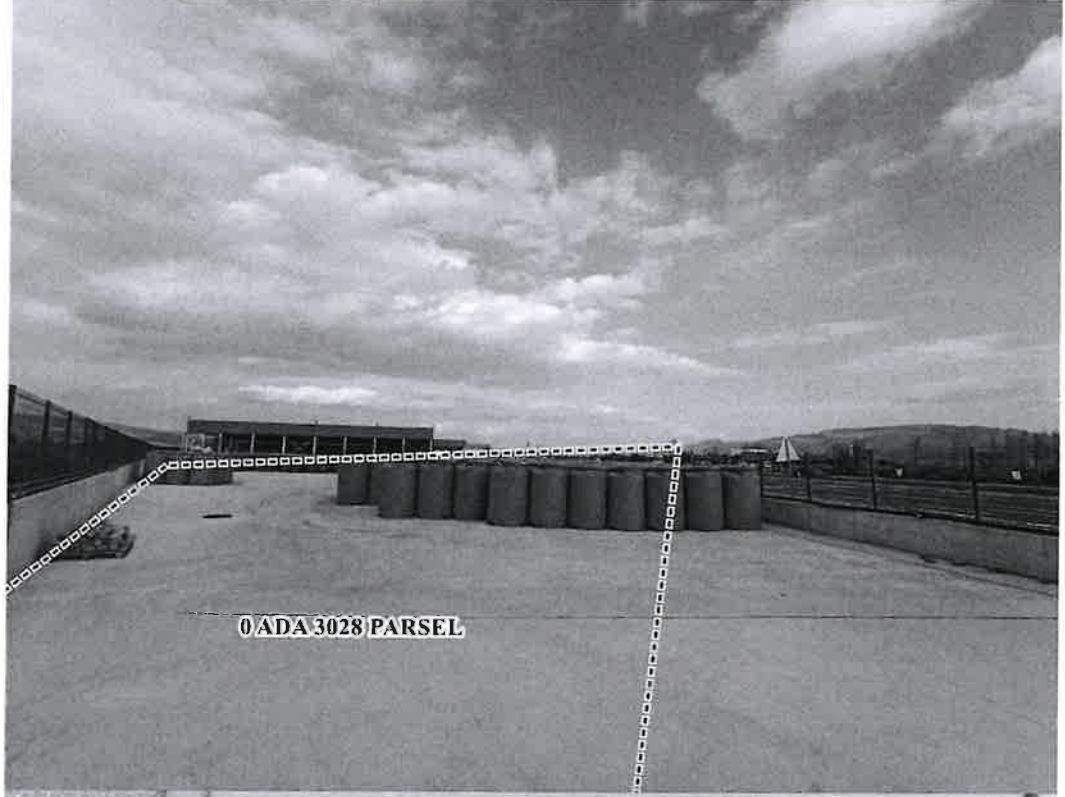




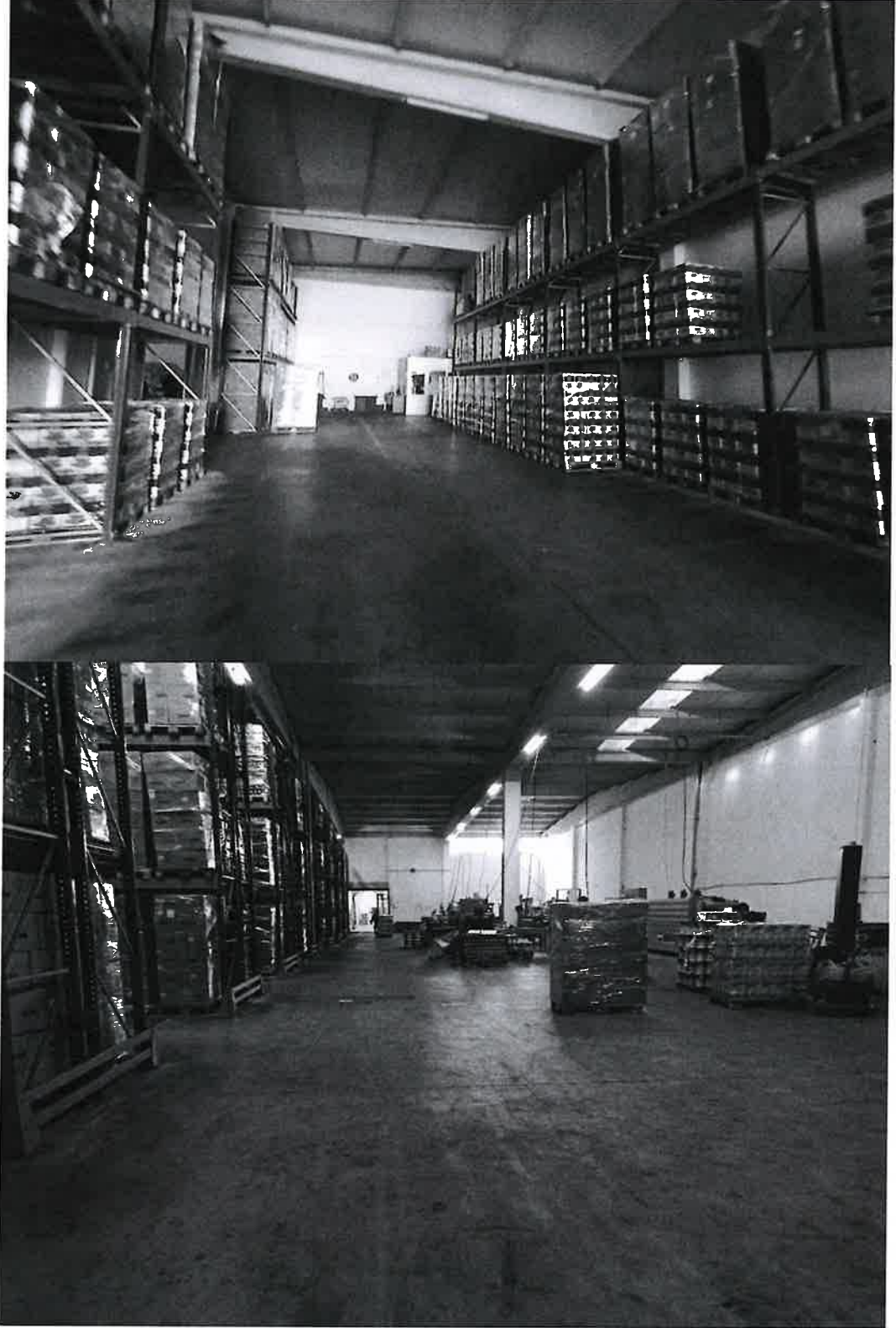






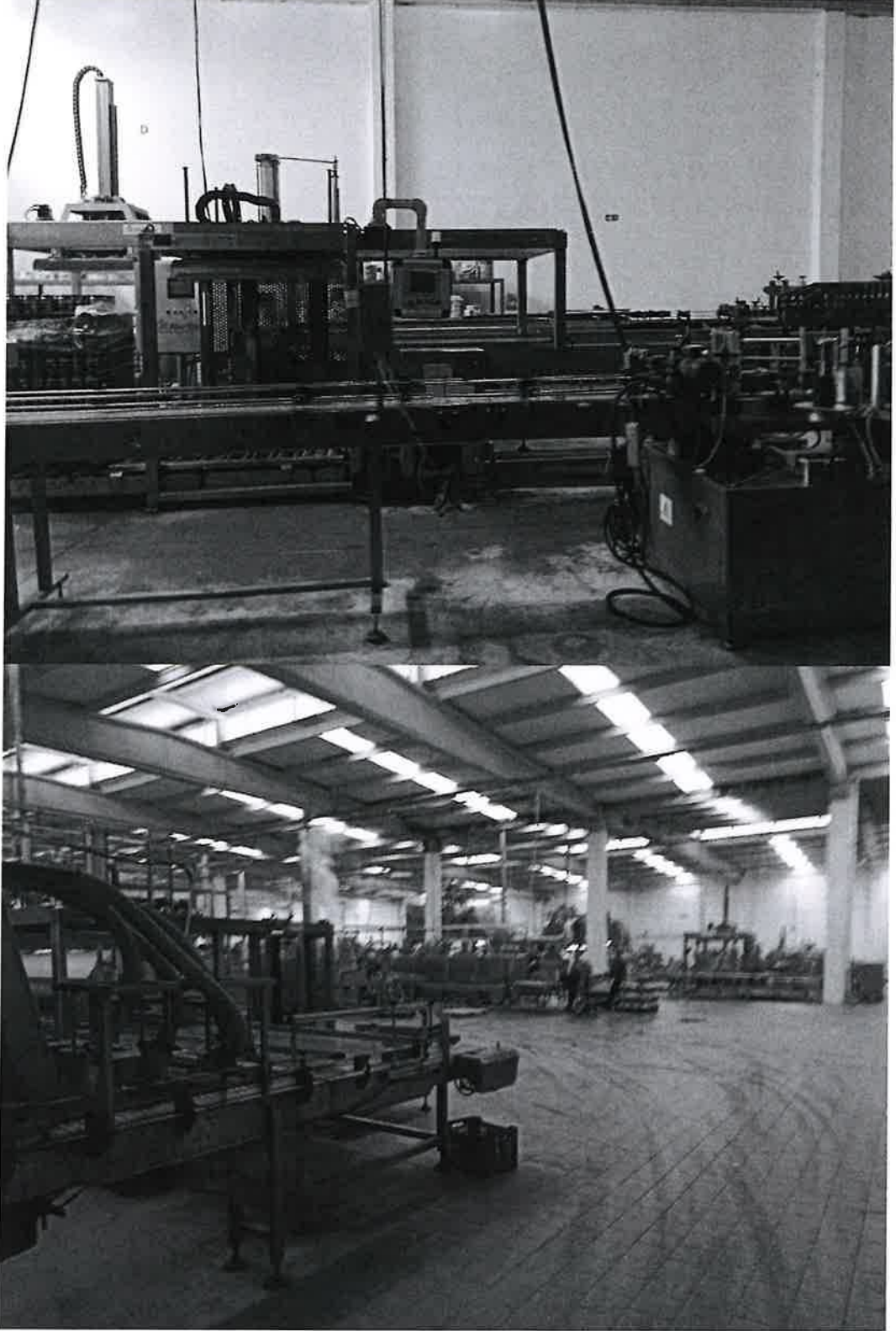


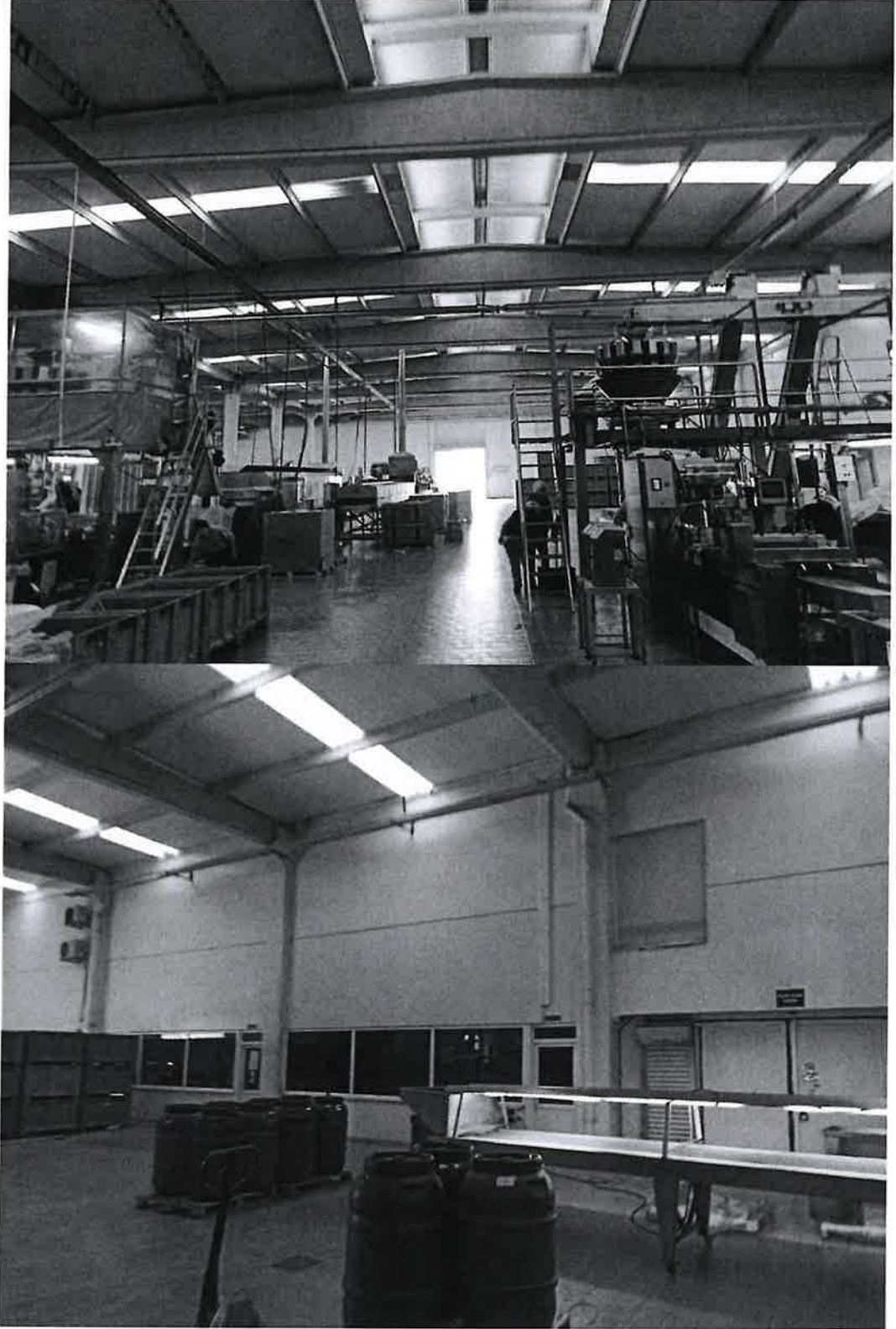




















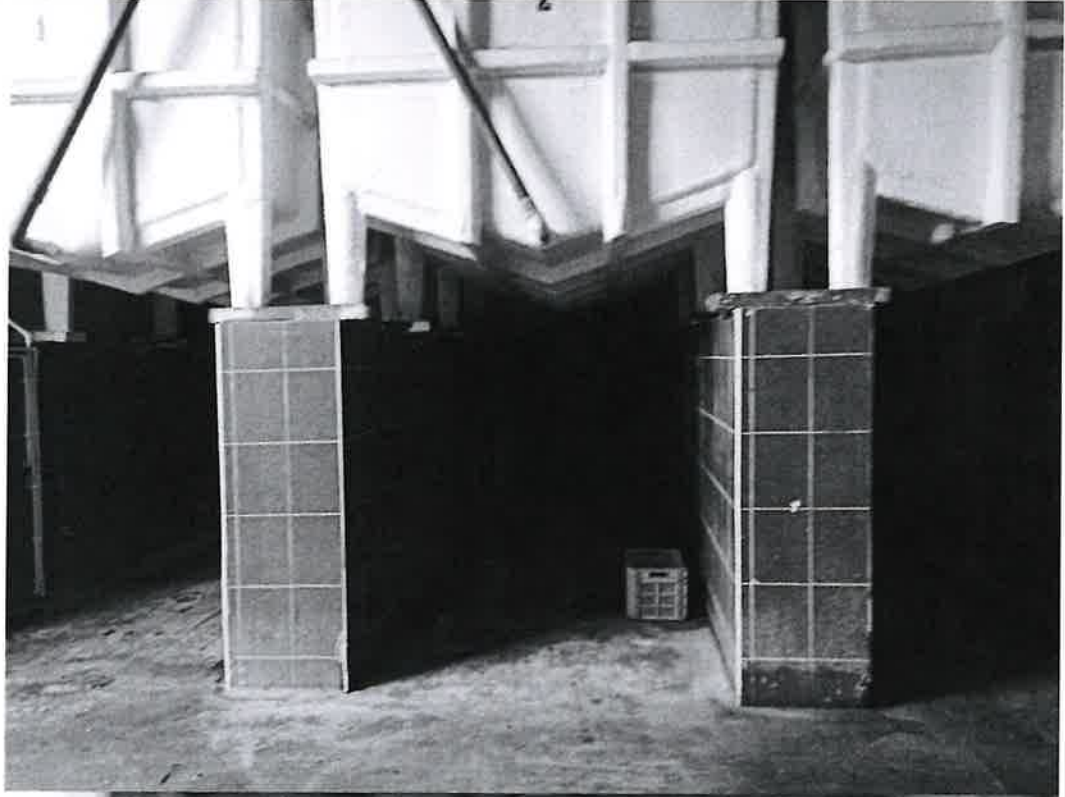
















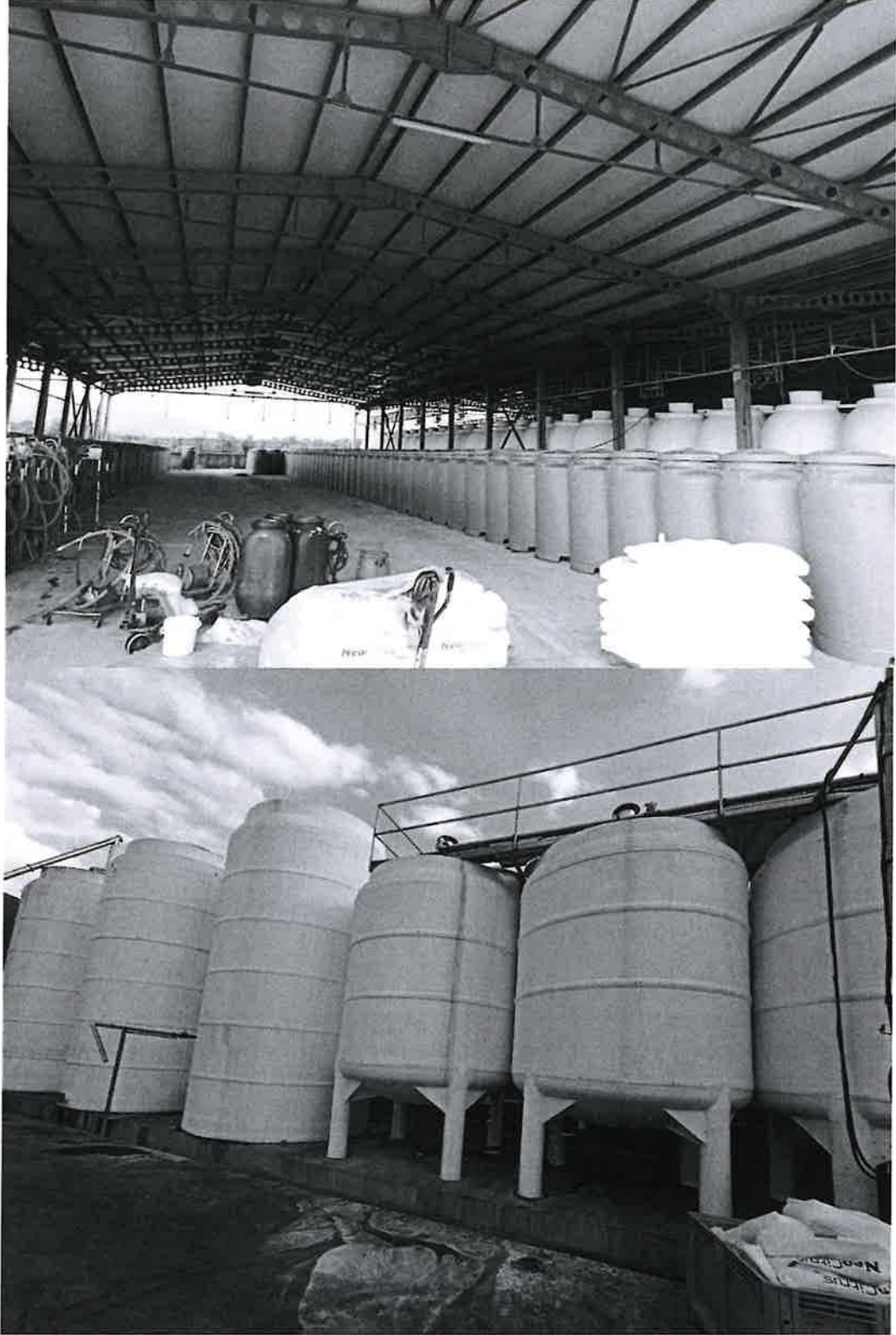
















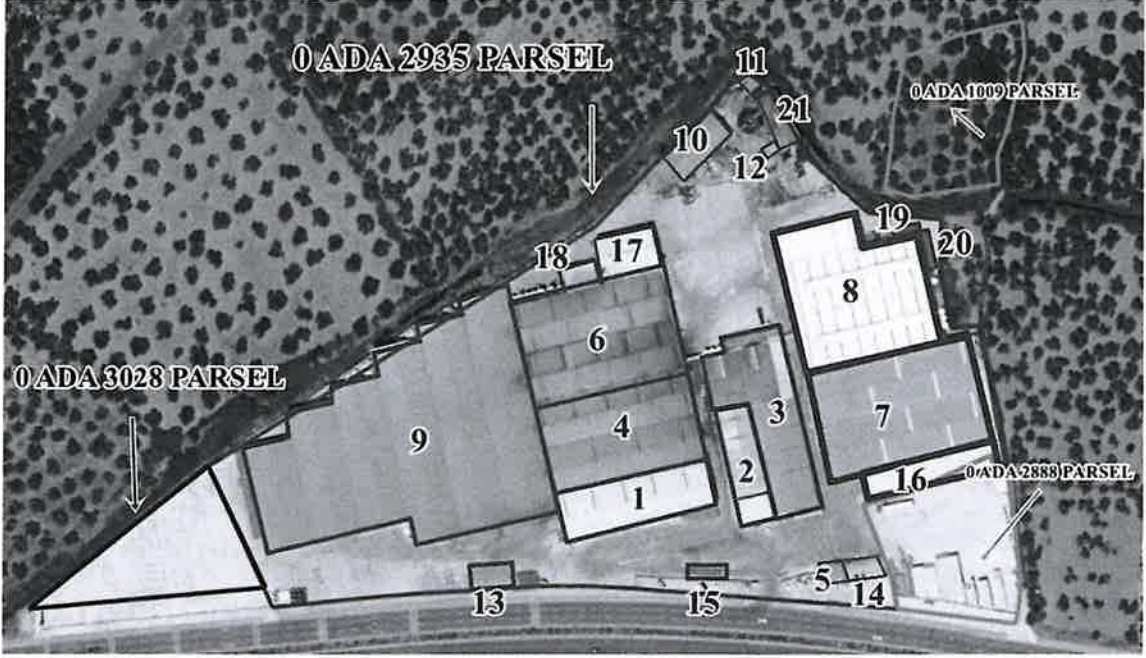




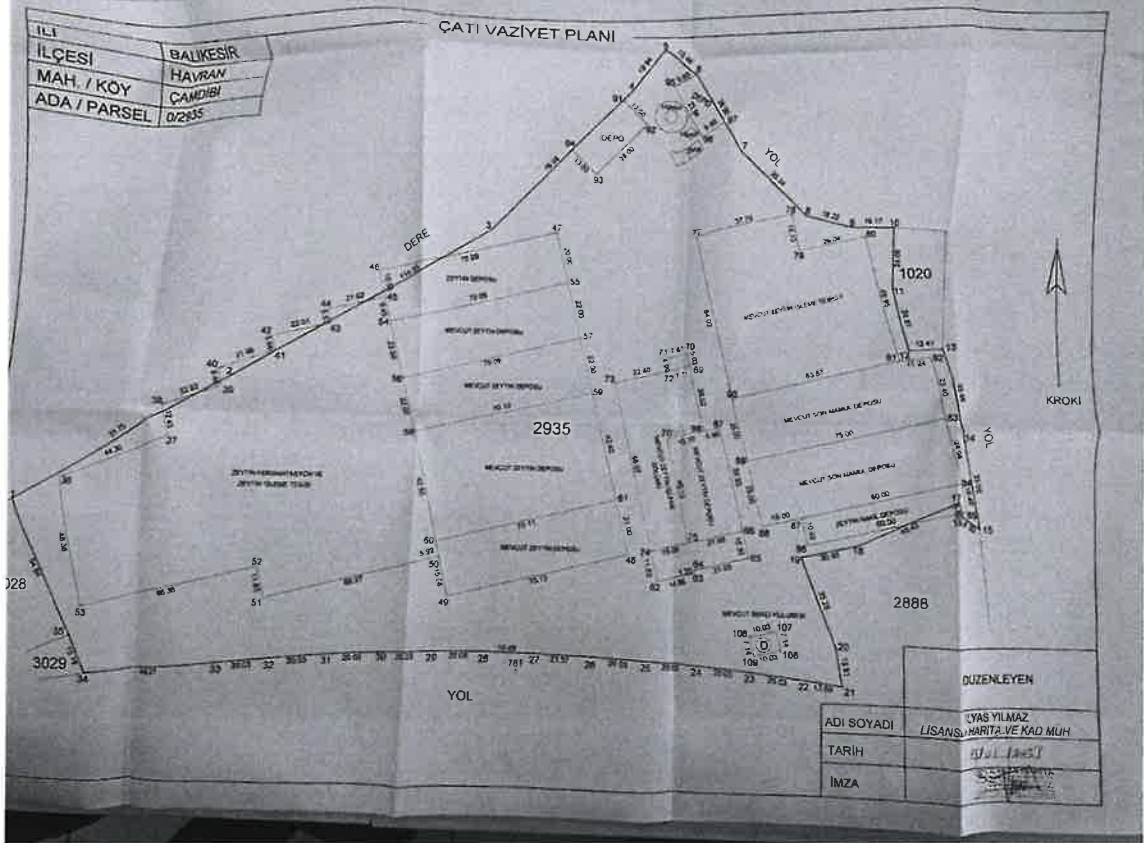
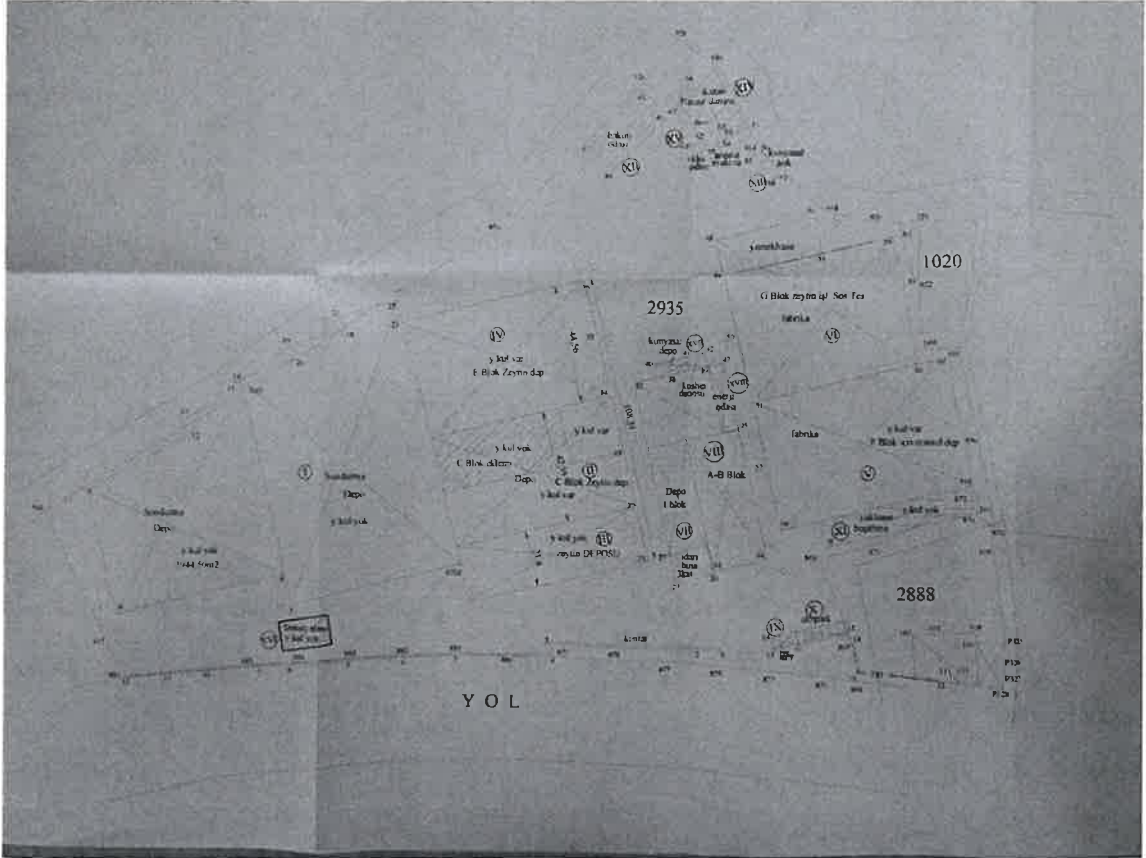




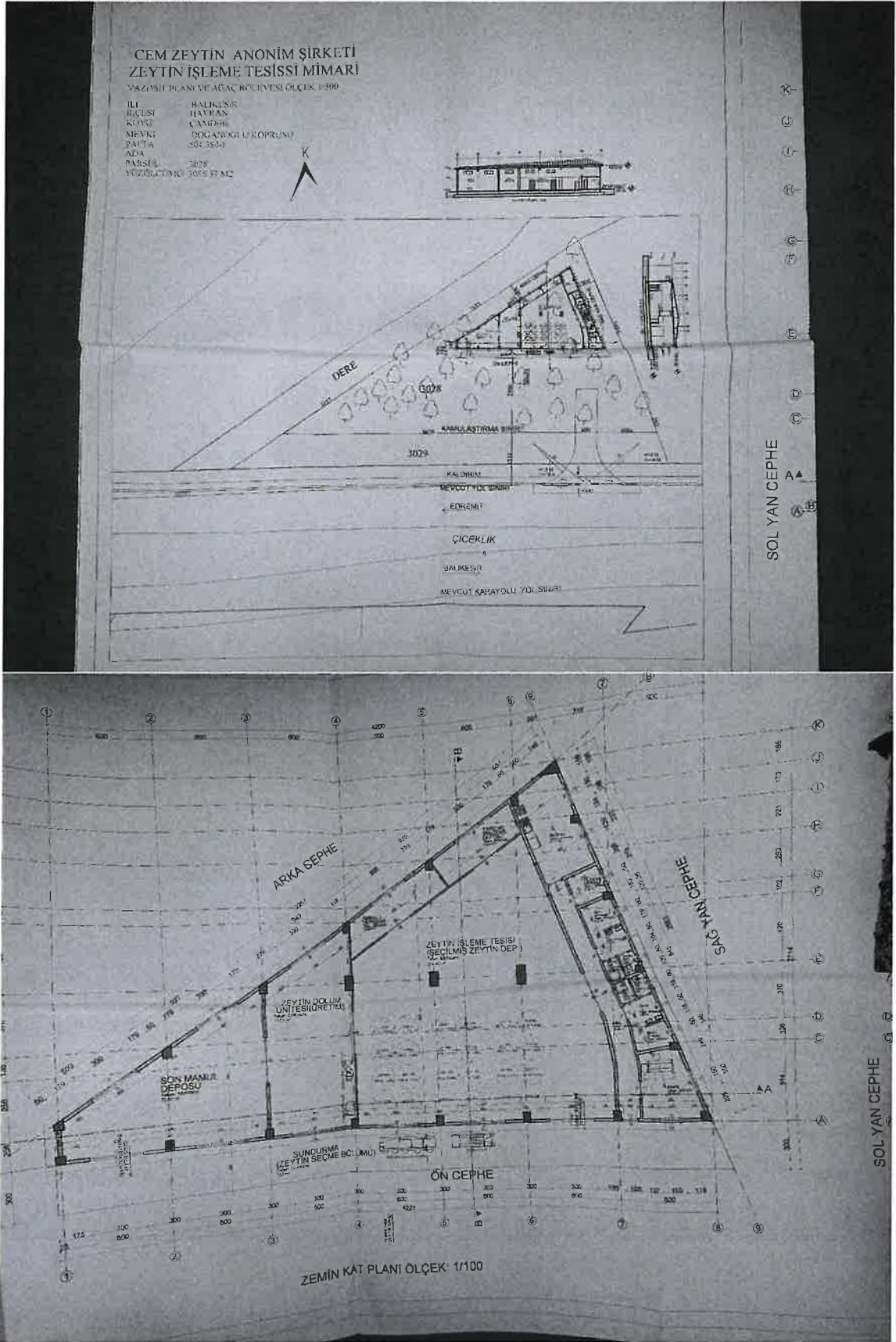
MEVCUT DURUM; PROJE VE KROKİLER

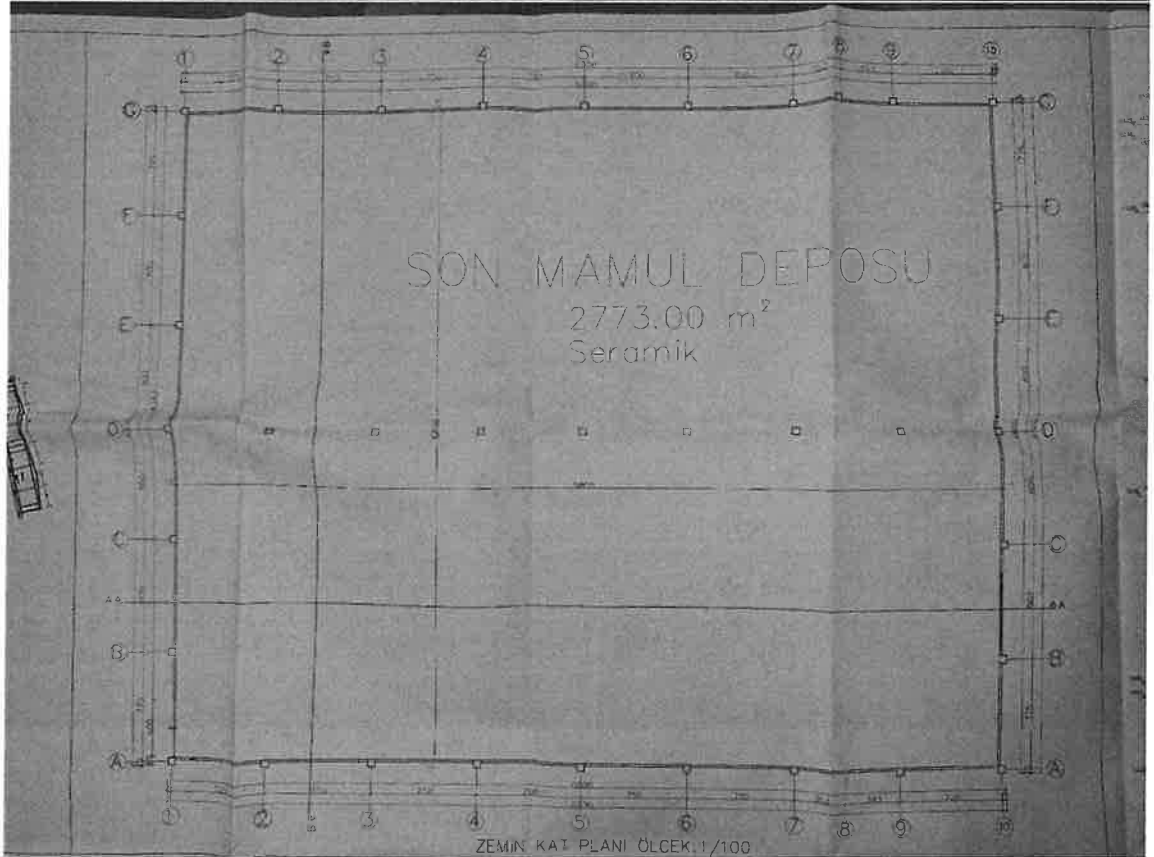
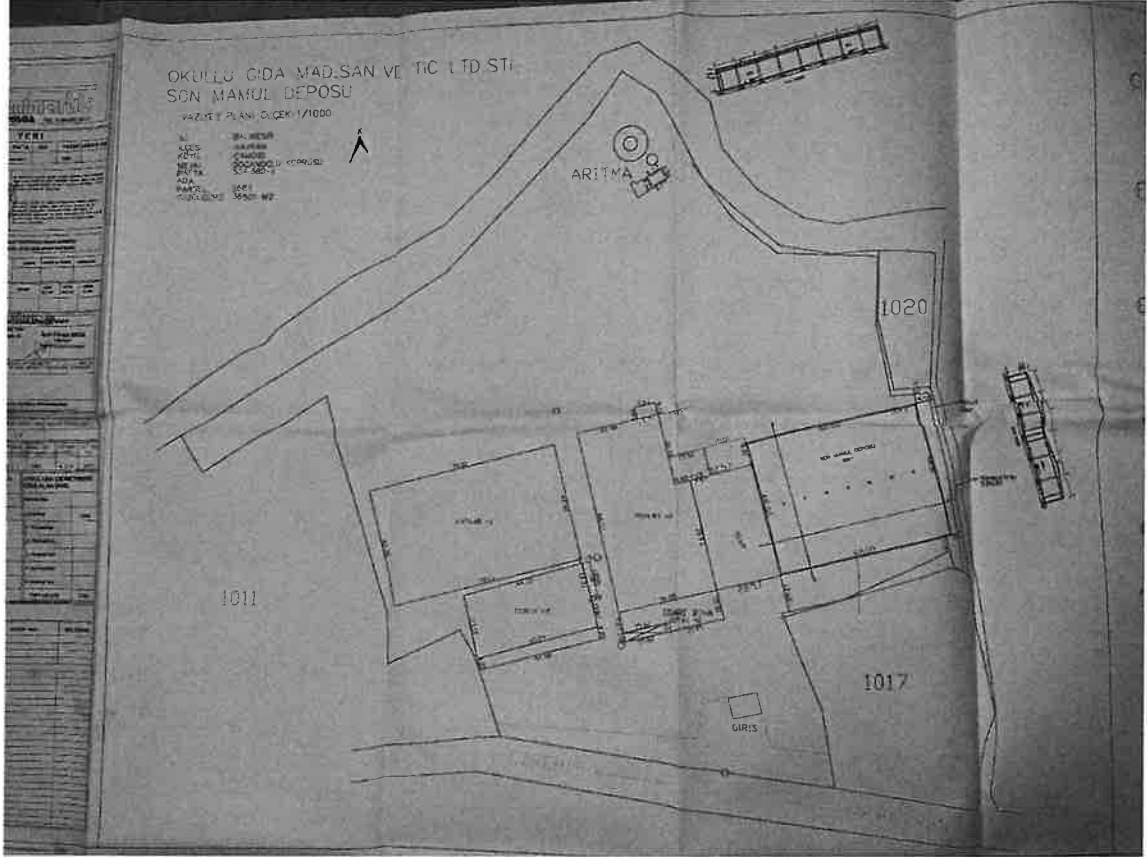


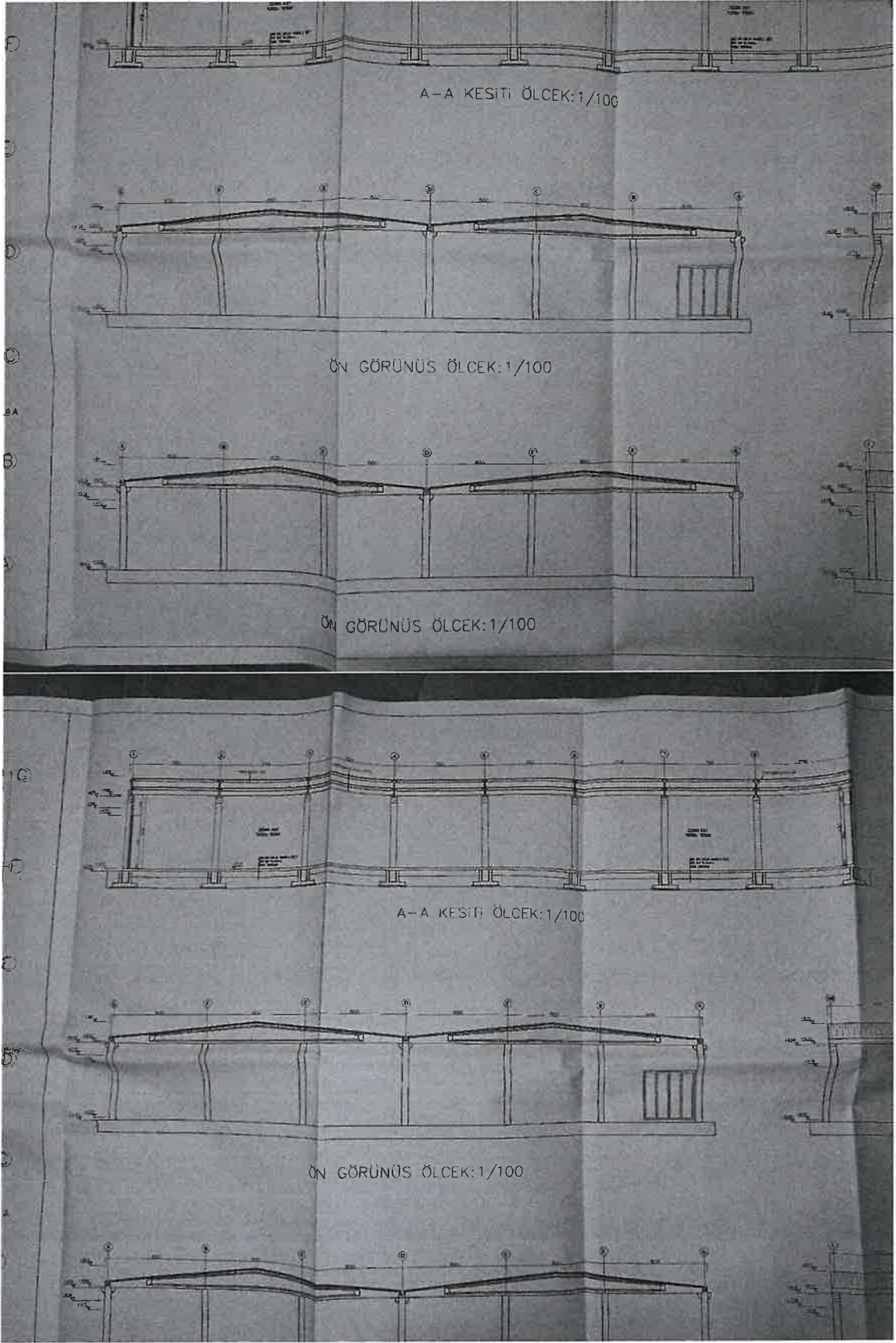
- 1- ZEYTİN DEPOSU (FABRİKA BİNASI)
- 2- ZEYTİN DEPOSU + YÖNETİM BİNASI
- 3- ZEYTİN İŞLEME (A-B)
- 4- ZEYTİN DEPOSU
- 5- BEKÇİ KULÜBESİ
- 6- ZEYTİN DEPOSU
- 7- SON MAMÜL DEPOSU
- 8-ZEYTİN İŞLEME + SOSYAL TESİS
- 9- ZEYTİN FERMANTASYON TESİSİ
- 10- BAKIM ODASI
- 11-YAKIT DEPOSU
- 12-ARITMA ÜNİTESİ
- 13-SUNDURMA DEPO
- 14-SUNDURMA OTOPARK
- 15-KANTAR
- 16- YÜKLEME BOŞALTMA ALANI
- 17- KAZAN DAİRESİ
- 18- TUZ DEPOSU
- 19-20-21 SUNDURMA YAPILAR

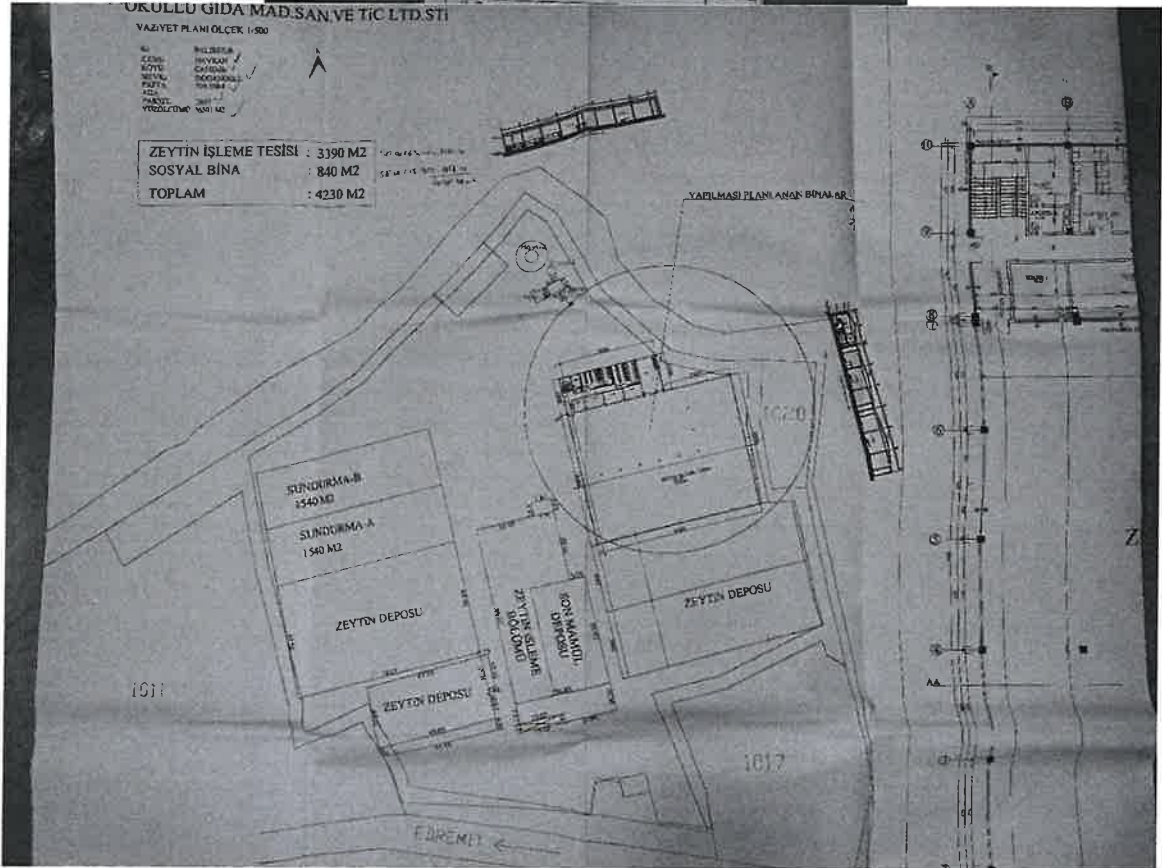
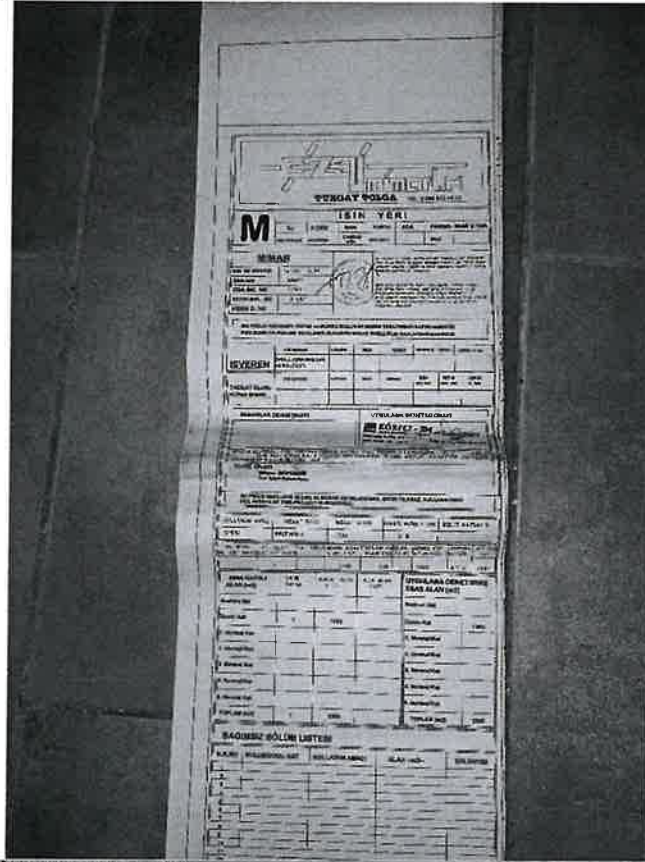


DÜZENLEYEN	
ADI SOYADI	LYAS YILMAZ
TARİH	LİSANS HARİTA VE KAD. MUH.
İMZA	[İmza]









YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)			65. İnşaat Başlama Tarih
64. İnşaat başlanıp başlanmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih			
Temel Vizesi	Toprak Vizesi	İki Yalıtım Vizesi	
tarhinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	tarhinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	tarhinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	
66. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	69. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	72. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	
67. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	70. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	73. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	
68. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	71. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	74. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	

AÇIKLAMA

- Bu Ruhsat, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır.
- Bu Ruhsat formu 1 asıl 3 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine verilecektir.
- 1. nüsha Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nde kalacaktır. 2. nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na son nüsha ise Devlet İstatistik Enstitüsü'ne gönderilecektir. Duyuru sayısı ise mal sahibine verilecektir.
- Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.

4. Ruhsatın Veriliş Maksudı: yeni yapı, kat veya kat ilavesi, tadilat, foseptik, bahçe duvarı, ruhsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.

11. **Isınma Türü:** Kaloriferli, sobalı, klimalı hangisi olduğu yazılacaktır.

12. **Yakıt Türü:** Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.

25. **Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı:** Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki işyeri, depo-ardıye, garaj-hangar, sinema-tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastane, okul, cami, resmi, bina vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.

35. **İnşaatın toplam Maliyet Kıymeti:** İnşaatın, yüz ölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na tesbit edilip yayınlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m. birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir.

36. **Ait Olduğu Yıl:** İnşaatın m. birim maliyetlerinin esas alındığı yıl yazılacaktır.

37. **Yapının Arsa Değeri:** En son verilen Emlak Vergisi beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir. (*)

39. **Toplam Maliyet:** İnşaatın toplam maliyet kıymetinin arsa değeri ile toplamından bulunacak değerdir.

39. **İskeletin Cinsi:** Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.

40. **İskeletin Dolgu Maddesi:** Saç, çelik levha, beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.

41. **Yığma Yapının Cinsi:** Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirlenecektir.

44. **Tesisat Projeleri:** hem elektrik ve hem de diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır.

51. **Taahhüdü:** Fenni mes'ulden alınacak noter tasdikli taahhüdünün tarih ve sayısı yazılacaktır.

(*) Devir veya temlik suretiyle idisap edilmiş ve tapuda işlem görmüş arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannamesinde gösterilen değerden düşük olmamak kaydıyla, devir ve temlik bedelidir.

YAPI DENETİMİ						
81 Adı soyadı	82 Oda sicil no	83 Bina sicil no	84 Oda belge no	85 Adresi	86 İmza	
Mimar						
Statik						
Elektrik						
Mekân tesisatı						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87 Kuruluş adı	88 Yetkilinin adı soyadı	89 Sınıf	90 İmza belge no	91 Adresi	92 İmza	
	M. ERGİN AKYOL					
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ						
93 Adı soyadı	94 Oda Belge no	95 Oda sicil no	96 Bina sicil no	97 Adresi	98 İmza	
DR. ALP ALTINTAŞ	K-909	19123	23001	YILMAZ TOLU	11/4/2008	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ						
99 Miktarı (Bin TL)	100 Mühür bedeli	101 Mühür numarası				
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102 Daireye ait vergi dairesi	103 Önce	104 Tutarı	105 Numarası	106 Daire Sicil no		
107 Diğer bilgiler						
Sizceki inceleme raporunun 31.12.2007 tarihli 55019 sayılı Harcanın mal mülkiyetinin 15.12.2007 tarihli 13/895 sayılı yada ve M. ERGİN AKYOL'un inceleme raporu üzerine tıdelt yazılım Harcanın inceleme raporuna göre						
Yapı Sahibinin 20. Günle Başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özelliklerin belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanununa, Yapı Denetimi Hakkındaki Merzula, İmar Planına, Yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru bölümüne uygun olduğu ve kullanılmasında ten ve sağla bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerine inzaraları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Merzula uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanununa, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumlulardan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtulamaz.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
108 Adı Soyadı, Unvanı	109 Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih		110 Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih			
Osman BİDE Haric Teknisyen						
111 Unvanı, İmzası, Tarih	112 Unvanı, İmzası, Tarih	113 Unvanı, İmzası, Tarih				
Yiğit ÇARMAK İncel. Müh. 30/12/07	Salim GÜNDOĞAN Mühür Yordancı 30/12/07	Esat AŞKIN Mühür Yordancı 30/12/07				

Yapı Durumları					
Yapı Adı	98 Adı Soyadı	97 Tc kimlik no	99 Oda adı durum bilgi no	96 Adres	100 İnce
Yapı Adı					
Statü					
Etajlar					
Mülkiyet Durumu					
KÖRFEZ - 3M YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. Yılmaz Akpınar Bulvarı No:31 EDR 3111 Zarflı: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03 Edim: V D 585 040 47 12 1 oda no: 3072 / 3114					
Yapı Durum Kuruluşu					
101 Kuruluşun Adı	102 Yürürlükte olan şirket, TC kimlik no	103 Vergi levheli no	104 İnceleme no ve tarihi	105 Adres	106 İnce
KÖRFEZ 3M YAPI DENETİM LTD. ŞTİ	M EKMEK UYSAL 14474873744	1370339813	730	YILMAZ AKPINAR BULVARI NO:31 EDR 3111 M. Ekmel UYSAL İnceleme Müh. Şirket Müdürü	
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Geçirler			Toprak Bilgileri		
107 Geçirilen Mülkiyet	108 Mülkiyet Tarihi	109 Mülkiyet No	110 Tuzak (YTL)	111 Odağı Mikran (m2)	112 Alan Mikran (m2)
1. Mülkiyet Tarihi					
2. Birim İnceleme Tarihi					
3. Çukurluk Derinliği					
4. Odağı					
5. Çukurluk					
6. TDP Lülü					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhedin, zemine geymiş, proje müelliflerinin, fenni mese'ullerin varlığına yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, inceleme raporu kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler açısından yapıların ruhsat eki ekstremler açısından tasahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan hükümler içinde inşaatın sağlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Ruhsatına (izin Belgesi) dâhil olmayan yapılar, konunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
113 Müdahale eden şirket, adres, TC kimlik no.	114 Ruhsat alanın adı, adres, TC kimlik no, inşaat, tarih	115 Çayyayın adı, adres, TC kimlik no, inşaat, tarih	116 Çayyayın adı, adres, TC kimlik no, inşaat, tarih	117 Çayyayın adı, adres, TC kimlik no, inşaat, tarih	118 Çayyayın adı, adres, TC kimlik no, inşaat, tarih
M. Ekmel UYSAL FEN İŞLERİ SORUMLUSU 14474873744 18.04.2008		ETHEM KÖFÜNCÜ FEN İŞLERİ SORUMLUSU 18922526072 18.04.2008			204027
Başlama Tarihi İnceleme Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
119 Adı, adres, TC kimlik no, inşaat, tarih	120 Adı, adres, TC kimlik no, inşaat, tarih	121 Adı, adres, TC kimlik no, inşaat, tarih	122 Adı, adres, TC kimlik no, inşaat, tarih	123 Adı, adres, TC kimlik no, inşaat, tarih	124 Adı, adres, TC kimlik no, inşaat, tarih
Vizöler					
125 Vizite adı	126 Vizite tarihi	127 Vizite edenlerin adı, adres, TC kimlik no	128 Vizite edenlerin adı, adres, TC kimlik no	129 Vizite edenlerin adı, adres, TC kimlik no	130 Vizite edenlerin adı, adres, TC kimlik no
1. Vizite		KÖRFEZ - 3M YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. Yılmaz Akpınar Bulvarı No:31 EDR 3111 Zarflı: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03 Edim: V D 585 040 47 12 1 oda no: 3072 / 3114	M. Ekmel UYSAL İnceleme Müh. Şirket Müdürü	NECADET KATIRCI Yapı İşleri	
2. Zemin ölçümleri					
3. Temel					
4. İnşaat					
5. Bitirilen					
6. İnce					
7. Çuk					
8. Su yalıtım					
9. İnce					
10. Kuvvetlendirme					
11. İnce					
12. Diğer					
320. Diğer Hususlar					
4. B. Kuvvetlendirme için yapılacak (toplam 2 kat) ZEMİN KAT (BİRİN MAMÜL DEPOSU) 2880.00 m2 için VERİLDİĞİTİR. 30.10.2007 Tarih, 2007 / 188 ve 2007 / 187 Ruhsat Tasarım Numarası ile alınan diğer Yapı Ruhsatlarının teklifi için verilmektedir.					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										262854
1. Başvuru sahibi kurum 2. Başvuru sahibi adres 3. Adres 4. İlçe 5. İl			6. Başvuru tarihi 7. Başvuru saati 8. Başvuru günü			9. Başvuru saatı 10. Başvuru tarihi		11. Başvuru tarihi		12. Başvuru tarihi
13. Başvuru sahibi kurum 14. Başvuru sahibi adres 15. Adres 16. İlçe 17. İl			18. Başvuru tarihi 19. Başvuru saati 20. Başvuru günü			21. Başvuru saatı 22. Başvuru tarihi		23. Başvuru tarihi		24. Başvuru tarihi
25. Başvuru sahibi kurum 26. Başvuru sahibi adres 27. Adres 28. İlçe 29. İl			30. Başvuru tarihi 31. Başvuru saati 32. Başvuru günü			33. Başvuru saatı 34. Başvuru tarihi		35. Başvuru tarihi		36. Başvuru tarihi
37. Başvuru sahibi kurum 38. Başvuru sahibi adres 39. Adres 40. İlçe 41. İl			42. Başvuru tarihi 43. Başvuru saati 44. Başvuru günü			45. Başvuru saatı 46. Başvuru tarihi		47. Başvuru tarihi		48. Başvuru tarihi
49. Başvuru sahibi kurum 50. Başvuru sahibi adres 51. Adres 52. İlçe 53. İl			54. Başvuru tarihi 55. Başvuru saati 56. Başvuru günü			57. Başvuru saatı 58. Başvuru tarihi		59. Başvuru tarihi		60. Başvuru tarihi
61. Başvuru sahibi kurum 62. Başvuru sahibi adres 63. Adres 64. İlçe 65. İl			66. Başvuru tarihi 67. Başvuru saati 68. Başvuru günü			69. Başvuru saatı 70. Başvuru tarihi		71. Başvuru tarihi		72. Başvuru tarihi
73. Başvuru sahibi kurum 74. Başvuru sahibi adres 75. Adres 76. İlçe 77. İl			78. Başvuru tarihi 79. Başvuru saati 80. Başvuru günü			81. Başvuru saatı 82. Başvuru tarihi		83. Başvuru tarihi		84. Başvuru tarihi
85. Başvuru sahibi kurum 86. Başvuru sahibi adres 87. Adres 88. İlçe 89. İl			90. Başvuru tarihi 91. Başvuru saati 92. Başvuru günü			93. Başvuru saatı 94. Başvuru tarihi		95. Başvuru tarihi		96. Başvuru tarihi
97. Başvuru sahibi kurum 98. Başvuru sahibi adres 99. Adres 100. İlçe 101. İl			102. Başvuru tarihi 103. Başvuru saati 104. Başvuru günü			105. Başvuru saatı 106. Başvuru tarihi		107. Başvuru tarihi		108. Başvuru tarihi
109. Başvuru sahibi kurum 110. Başvuru sahibi adres 111. Adres 112. İlçe 113. İl			114. Başvuru tarihi 115. Başvuru saati 116. Başvuru günü			117. Başvuru saatı 118. Başvuru tarihi		119. Başvuru tarihi		120. Başvuru tarihi
121. Başvuru sahibi kurum 122. Başvuru sahibi adres 123. Adres 124. İlçe 125. İl			126. Başvuru tarihi 127. Başvuru saati 128. Başvuru günü			129. Başvuru saatı 130. Başvuru tarihi		131. Başvuru tarihi		132. Başvuru tarihi
133. Başvuru sahibi kurum 134. Başvuru sahibi adres 135. Adres 136. İlçe 137. İl			138. Başvuru tarihi 139. Başvuru saati 140. Başvuru günü			141. Başvuru saatı 142. Başvuru tarihi		143. Başvuru tarihi		144. Başvuru tarihi
145. Başvuru sahibi kurum 146. Başvuru sahibi adres 147. Adres 148. İlçe 149. İl			150. Başvuru tarihi 151. Başvuru saati 152. Başvuru günü			153. Başvuru saatı 154. Başvuru tarihi		155. Başvuru tarihi		156. Başvuru tarihi
157. Başvuru sahibi kurum 158. Başvuru sahibi adres 159. Adres 160. İlçe 161. İl			162. Başvuru tarihi 163. Başvuru saati 164. Başvuru günü			165. Başvuru saatı 166. Başvuru tarihi		167. Başvuru tarihi		168. Başvuru tarihi
169. Başvuru sahibi kurum 170. Başvuru sahibi adres 171. Adres 172. İlçe 173. İl			174. Başvuru tarihi 175. Başvuru saati 176. Başvuru günü			177. Başvuru saatı 178. Başvuru tarihi		179. Başvuru tarihi		180. Başvuru tarihi
181. Başvuru sahibi kurum 182. Başvuru sahibi adres 183. Adres 184. İlçe 185. İl			186. Başvuru tarihi 187. Başvuru saati 188. Başvuru günü			189. Başvuru saatı 190. Başvuru tarihi		191. Başvuru tarihi		192. Başvuru tarihi
193. Başvuru sahibi kurum 194. Başvuru sahibi adres 195. Adres 196. İlçe 197. İl			198. Başvuru tarihi 199. Başvuru saati 200. Başvuru günü			201. Başvuru saatı 202. Başvuru tarihi		203. Başvuru tarihi		204. Başvuru tarihi
205. Başvuru sahibi kurum 206. Başvuru sahibi adres 207. Adres 208. İlçe 209. İl			210. Başvuru tarihi 211. Başvuru saati 212. Başvuru günü			213. Başvuru saatı 214. Başvuru tarihi		215. Başvuru tarihi		216. Başvuru tarihi
217. Başvuru sahibi kurum 218. Başvuru sahibi adres 219. Adres 220. İlçe 221. İl			222. Başvuru tarihi 223. Başvuru saati 224. Başvuru günü			225. Başvuru saatı 226. Başvuru tarihi		227. Başvuru tarihi		228. Başvuru tarihi
229. Başvuru sahibi kurum 230. Başvuru sahibi adres 231. Adres 232. İlçe 233. İl			234. Başvuru tarihi 235. Başvuru saati 236. Başvuru günü			237. Başvuru saatı 238. Başvuru tarihi		239. Başvuru tarihi		240. Başvuru tarihi
241. Başvuru sahibi kurum 242. Başvuru sahibi adres 243. Adres 244. İlçe 245. İl			246. Başvuru tarihi 247. Başvuru saati 248. Başvuru günü			249. Başvuru saatı 250. Başvuru tarihi		251. Başvuru tarihi		252. Başvuru tarihi
253. Başvuru sahibi kurum 254. Başvuru sahibi adres 255. Adres 256. İlçe 257. İl			258. Başvuru tarihi 259. Başvuru saati 260. Başvuru günü			261. Başvuru saatı 262. Başvuru tarihi		263. Başvuru tarihi		264. Başvuru tarihi
265. Başvuru sahibi kurum 266. Başvuru sahibi adres 267. Adres 268. İlçe 269. İl			270. Başvuru tarihi 271. Başvuru saati 272. Başvuru günü			273. Başvuru saatı 274. Başvuru tarihi		275. Başvuru tarihi		276. Başvuru tarihi
277. Başvuru sahibi kurum 278. Başvuru sahibi adres 279. Adres 280. İlçe 281. İl			282. Başvuru tarihi 283. Başvuru saati 284. Başvuru günü			285. Başvuru saatı 286. Başvuru tarihi		287. Başvuru tarihi		288. Başvuru tarihi
289. Başvuru sahibi kurum 290. Başvuru sahibi adres 291. Adres 292. İlçe 293. İl			294. Başvuru tarihi 295. Başvuru saati 296. Başvuru günü			297. Başvuru saatı 298. Başvuru tarihi		299. Başvuru tarihi		300. Başvuru tarihi
301. Başvuru sahibi kurum 302. Başvuru sahibi adres 303. Adres 304. İlçe 305. İl			306. Başvuru tarihi 307. Başvuru saati 308. Başvuru günü			309. Başvuru saatı 310. Başvuru tarihi		311. Başvuru tarihi		312. Başvuru tarihi
313. Başvuru sahibi kurum 314. Başvuru sahibi adres 315. Adres 316. İlçe 317. İl			318. Başvuru tarihi 319. Başvuru saati 320. Başvuru günü			321. Başvuru saatı 322. Başvuru tarihi		323. Başvuru tarihi		324. Başvuru tarihi
325. Başvuru sahibi kurum 326. Başvuru sahibi adres 327. Adres 328. İlçe 329. İl			330. Başvuru tarihi 331. Başvuru saati 332. Başvuru günü			333. Başvuru saatı 334. Başvuru tarihi		335. Başvuru tarihi		336. Başvuru tarihi
337. Başvuru sahibi kurum 338. Başvuru sahibi adres 339. Adres 340. İlçe 341. İl			342. Başvuru tarihi 343. Başvuru saati 344. Başvuru günü			345. Başvuru saatı 346. Başvuru tarihi		347. Başvuru tarihi		348. Başvuru tarihi
349. Başvuru sahibi kurum 350. Başvuru sahibi adres 351. Adres 352. İlçe 353. İl			354. Başvuru tarihi 355. Başvuru saati 356. Başvuru günü			357. Başvuru saatı 358. Başvuru tarihi		359. Başvuru tarihi		360. Başvuru tarihi
361. Başvuru sahibi kurum 362. Başvuru sahibi adres 363. Adres 364. İlçe 365. İl			366. Başvuru tarihi 367. Başvuru saati 368. Başvuru günü			369. Başvuru saatı 370. Başvuru tarihi		371. Başvuru tarihi		372. Başvuru tarihi
373. Başvuru sahibi kurum 374. Başvuru sahibi adres 375. Adres 376. İlçe 377. İl			378. Başvuru tarihi 379. Başvuru saati 380. Başvuru günü			381. Başvuru saatı 382. Başvuru tarihi		383. Başvuru tarihi		384. Başvuru tarihi
385. Başvuru sahibi kurum 386. Başvuru sahibi adres 387. Adres 388. İlçe 389. İl			390. Başvuru tarihi 391. Başvuru saati 392. Başvuru günü			393. Başvuru saatı 394. Başvuru tarihi		395. Başvuru tarihi		396. Başvuru tarihi
397. Başvuru sahibi kurum 398. Başvuru sahibi adres 399. Adres 400. İlçe 401. İl			402. Başvuru tarihi 403. Başvuru saati 404. Başvuru günü			405. Başvuru saatı 406. Başvuru tarihi		407. Başvuru tarihi		408. Başvuru tarihi
409. Başvuru sahibi kurum 410. Başvuru sahibi adres 411. Adres 412. İlçe 413. İl			414. Başvuru tarihi 415. Başvuru saati 416. Başvuru günü			417. Başvuru saatı 418. Başvuru tarihi		419. Başvuru tarihi		420. Başvuru tarihi
421. Başvuru sahibi kurum 422. Başvuru sahibi adres 423. Adres 424. İlçe 425. İl			426. Başvuru tarihi 427. Başvuru saati 428. Başvuru günü			429. Başvuru saatı 430. Başvuru tarihi		431. Başvuru tarihi		432. Başvuru tarihi
433. Başvuru sahibi kurum 434. Başvuru sahibi adres 435. Adres 436. İlçe 437. İl			438. Başvuru tarihi 439. Başvuru saati 440. Başvuru günü			441. Başvuru saatı 442. Başvuru tarihi		443. Başvuru tarihi		444. Başvuru tarihi
445. Başvuru sahibi kurum 446. Başvuru sahibi adres 447. Adres 448. İlçe 449. İl			450. Başvuru tarihi 451. Başvuru saati 452. Başvuru günü			453. Başvuru saatı 454. Başvuru tarihi		455. Başvuru tarihi		456. Başvuru tarihi
457. Başvuru sahibi kurum 458. Başvuru sahibi adres 459. Adres 460. İlçe 461. İl			462. Başvuru tarihi 463. Başvuru saati 464. Başvuru günü			465. Başvuru saatı 466. Başvuru tarihi		467. Başvuru tarihi		468. Başvuru tarihi
469. Başvuru sahibi kurum 470. Başvuru sahibi adres 471. Adres 472. İlçe 473. İl			474. Başvuru tarihi 475. Başvuru saati 476. Başvuru günü			477. Başvuru saatı 478. Başvuru tarihi		479. Başvuru tarihi		480. Başvuru tarihi
481. Başvuru sahibi kurum 482. Başvuru sahibi adres 483. Adres 484. İlçe 485. İl			486. Başvuru tarihi 487. Başvuru saati 488. Başvuru günü			489. Başvuru saatı 490. Başvuru tarihi		491. Başvuru tarihi		492. Başvuru tarihi
493. Başvuru sahibi kurum 494. Başvuru sahibi adres 495. Adres 496. İlçe 497. İl			498. Başvuru tarihi 499. Başvuru saati 500. Başvuru günü			499. Başvuru saatı 500. Başvuru tarihi		500. Başvuru tarihi		500. Başvuru tarihi

43 0658
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Ask yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası; Mal ve Güm Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir. 43

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe): BALIKESİR EYANLIKLIK VE İSLAN MÜDÜRLÜĞÜ		Kod	2. Belgenin tarihi: 22.12.1998	3. Belgenin numarası: 1998/26	4. Belgenin veriliş maksadı: BİTİMİZ YAPY	Kod							
5. Mahalle, cadde/köy/kat. bina no: HAYRAN TALESSİ ÇAMLIĞI KÖYÜ		6. Parçesi no: 0658		7. İmar durumu tarihi: 04.11.1998	8. İmar durumu numarası: 6012(1877)								
9. Parça no: 54-380-1	10. Ada no: -	11. Tapu tesvi belgesi veren kurum: HAYRAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	12. Tapu tesvi belgesi tarihi: 18.12.1998	13. Tapu tesvi belge no: 08/20/0658	14. İbina türü: -	Kod							
15. Yıkılma tarihi: -		16. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası: 02.02.1998/0	17. Yeni yapı ruhsatının tarihi ve numarası: 22.5.1998/14		18. Yıkılma tarihi: -								
YAPISAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN										
19. Adı Soyadı/Unvanı: MEHMET OKULLU		Kod	22. Adı Soyadı/Unvanı: Kendili		Kod	23. Kurum sicil numarası: -							
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: -		20. Vergi Dairesi sicil no: -	24. Bağlı olduğu vergi dairesi: -		25. Vergi dairesi sicil no: -								
21. Adresi: EDREMLİ ANSALTI 7.KM. HAYRAN			26. Adresi: Aynı										
27. Yapının herbir ünitesi için kullanılan amaç:	Kod	28. Ünite sayısı:	Kod	29. Yıkılma (m ²):	Kod	30. Yıl başına yıpranma katsayısı:							
SEFİN DEPOLU	1	1	1176.58m²	-	1	1							
SEFİN İZLENİCİ YERİ	1	1	690m²	-	1	1							
Toplam:		2	1866.58m²	3906200 - 14 A									
37. İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç): 72.926.099.660 TL.		38. Af oldu yılı: 1998	39. Yapının arsa değeri: 500.000.000		40. Yapının arsa değeri: 73.426.019.660 TL.								
41. İskeletin cinsi: Prekastarme		42. İskeletin dolgu maddesi: T. F19	Kod	43. Yığma yapının cinsi: -									
44. Yapı ile ilgili özellikler													
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Havagazı	<input type="checkbox"/> Duşalgazı	<input type="checkbox"/> Kısırlar	<input checked="" type="checkbox"/> Şarj suyu	<input type="checkbox"/> Sıcak su	<input type="checkbox"/> Kırma çizim							
<input type="checkbox"/> Fesphik	<input type="checkbox"/> Asfalt	Yapının işi yazılı kat sayısı (K):											
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümleri ile ilgili açıklamalar: 1998 yılında 84487 SAHİ VE HAYRAN HAL MÜDÜRLÜĞÜNDEN 7-12 1998 GENEL VE BİLA TAREHİ TA'İSİ İLE İZİNLE BİTİMİZ													
46. Konutta ilgili özellikler													
Korunan	Öde Sayısı							Toplam	Daire sayısı:	47. Dairelerinin özellikleri			
	1	2	3	4	5	6	7*			Mutfak	Banyo	Hala(WC)	Parke
Daire sayısı									Olan				
Bir dairenin yüzölçümü									Olmayan				
									Toplam				
48. Adı, soyadı, imzası, unvanı, imzası tarihi: Salim GÜNDOĞAN	49. Adı, soyadı, imzası, unvanı, imzası tarihi: Salim GÜNDOĞAN	50. Adı, soyadı, unvanı, imzası tarihi: Salim GÜNDOĞAN											
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, unvanı, imzası tarihi: Salim GÜNDOĞAN	52. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, unvanı, imzası tarihi: Salim GÜNDOĞAN												

VARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			
53 Tarih	54 Numarası	53 Tarih	54 Numarası
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCANN	55 MİKTARI (TL)	56 Maktu Tarih	57 Maktu Numarası
BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLERE AİT BELGENİN			62 Ödeme Tarihi
58 Düzenlendiği vergi tarihi	59 Cinsi	60 Tarih	61 Tutarı
..... Müştemilat kısımları ikametgah değildir. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölümü ile birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalandırılır. Elektrik ve diğer tesisatın kontrol ve mürakabesi ile ilgili kuruluşlarca yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı Adet daire, Adet dükkan veya Adet (diğer kullanımlar) tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır.			
63 Diğer hususlar			
AÇIKLAMA:			
Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgileri aşağıda yer almıştır.			
4) Belgenin Veriliş Maksudı: Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.			
14) Isınma Türü: Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır.			
15) Yakıt Türü: Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.			
27) Yapının Her bir ünitesinin Kullanma Amacı: Ev, apartmanı, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardıya, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastahane, okul, cami, resmi, bina vb. 'den olan hangisi olduğu yazılacaktır.			
37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti: İnşaatın yüzölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m2 birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir.			
39) Yapının Arsa Değeri: En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir.			
40) Toplam Maliyet: İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeridir.			
41) İskeletin Cinsi: Çelik, betonarme, alüminyum vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.			
42) İskeletin Dolgu Maddesi : Saç çelik, levha beton blok, briket, tuğla, alüminyum, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.			
43) Yığma Yapının Cinsi: Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirlenmelidir.			
44) Yapı ile ilgili Özellikler: Yapıda seçme kutularında yer alan özelliklerden hangileri bulunuyor ise "x" işareti konulacaktır. Ayrıca yapının ısı yalıtım katsayısı (Pencere, duvar, beton, perde, kuzuyu bakan duvar, günuyu bakan duvar vb. yerleri) ısı geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır.			
45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümleri ile ilgili Açıklama: Bu bölümde, yapının tanımı, Yapı Kullanma İzin belgesinin hangi kısımlar için verildiği ve Yapı Kullanma İzin belgesi alınması ve hatamam olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır.			
46-47) Konutta ilgili Özellikler: Dairelerin özellikleri Oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yüzölçümü yazılacaktır. Örneğin 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 1 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yüzölçümlerinin kaç m2 olduğu belirtilecektir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo heli (WC), parke vb. hangilerinin bulunduğu belirtilerek olup, boş bırakılan iki kutuya varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır.			
NOT) "Kısa" sütunlarına herhangi birşey yazılacaktır.			

2130658

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				TSE		Belge Takip No : 010001205			
1. Ruhsatı veren kurum Bay ve İsh. Md.		2. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma izni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni		4. Belgenin onay tarihi 24.05/2005		5. Belge No 2005/12			
ii. BAĞKESİK İlçe: Hauran Bucak: Köy: Gamlıbi Belediye: Mahalle: Muhtarlık:		3. Belgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İmirve <input type="checkbox"/> Kat invari <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstisnai durum <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		6. Fatura 504-380-T		7. Ada No —			
8. İmar planı onay tarihi — / 200		10. Parçeleasyon planı onay tarihi — / 200		11. İmar durumu tarihi ve no —		12. Parçele kullanım amacı ve alanı (m ²) 28/126m			
13. CED raporu onay tarihi — / 200		14. Zemin etüt onay tarihi 17/01/2001		15. Tapu tescil belgesi veren kurum —		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi 970-27-2657/1012/999			
17. Yapı ruhsatı tarih ve no 31.05/2004		18. Tadilat ruhsatı tarihi — / 200		19. Ruhsat yenileme ibrazı —		20. Yarıden ruhsat tarihi —			
21. Ruhsat tarihi no 2006/16									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN					
25. Adı soyadı (türanı) OKULLU GIDAMM. ÖZEL San. Tic. LTD. ŞTİ.		27. Adı soyadı (türanı) OKULLU GIDA MAB. SAN Tic. LTD. ŞTİ.		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı (türanı)			
29. Kimlik no		30. Bağlı olduğu kuruluş		31. Verdiği dairası sicil no		39. Büro teklifi no			
32. Bağlı olduğu vergi dairesi Hauran		33. İşletme sınıfı ve no		34. Müşahhah kame no		40. Oda belge no			
24. Mülkiyet sicil no 6390006754		37. Şirketin sicil no		41. Sigorta sicil no		42. Sözleşme tarihi ve no			
25. Adres (yapı inşaatı için) Etilanıt Köyü Hauran		35. Adres Edenit Asfaltlı 3km Hauran		36. İmza Cank		43. Adres			
45. Yalın alan kullanım amacı Belgei Kuluvesi		47. Yüzölçümü (m ²) 74,68		48. Benzer yapı sayısı —		49. Toplam yapı sayısı 1			
46. Daire sayısı 7		48. Benzer yapı sayısı —		49. Toplam yapı sayısı 1		50. Yapının taban alanı (m ²) 74,68			
47. Yüzölçümü (m ²) 74,68		49. Toplam yapı sayısı 1		50. Yapının taban alanı (m ²) 74,68		51. Toplam inşaat alanı (m ²) 74,68			
52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 7		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı —		54. Yapı inşaat alanı (m ²) 74,68		55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 74,68			
56. Yapının yıl kuluvesi kat sayısı —		57. Yapının yıl kuluvesi kat sayısı 1		58. Yapının toplam kat sayısı —		59. İlahe kat sayısı —			
60. Yapının yüksekliği (m) 3,00		61. İlahe kat yüksekliği (m) —		62. Yapının katı 3		63. Yapının grubu A			
64. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 315,-TL		65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 23524,20TL		66. Yapının arazi değeri (Bin TL) —		67. Arazi değeri yapının maliyeti (Bin TL) 23.524,20TL			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TEESAYLAÇ		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		74. KULLANILAN MALZEME			
<input type="checkbox"/> Üst kat ısıtma kaloriteleri <input type="checkbox"/> Bina içi kaloriteler <input type="checkbox"/> Hava kaloriteleri <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Hırsızlık tes. tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Antena		<input type="checkbox"/> Korunmuş <input type="checkbox"/> Sigortak <input type="checkbox"/> Otomatik <input type="checkbox"/> Yangın menkıvesi <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yıgma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskele (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tuvali kulp <input type="checkbox"/> Yalın döşeme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Pratabrak		<input type="checkbox"/> Sıkalet <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Anşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input checked="" type="checkbox"/> Plak long <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Anşap	
69. YAKIT ÇİNSİ		71. SICAK SU				75. DÖŞEME			
<input checked="" type="checkbox"/> Kuru yakıt <input type="checkbox"/> Fuel oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		Termal Çeşitli <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Sıvı yakıt <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Hıplı yakıt		Yakıt ÇİNSİ <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel oil <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Termal		<input checked="" type="checkbox"/> Plak long <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Anşap			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kulları için gerekli giderler Kullanma izni düzenlenmeye yapılır ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, nebeleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toplamda otopark bölümü yapılar için ilgili kısımların ile projesinde belirtilenlerin alanlar tamamlanmaz. Bağımsız bölümler için, depolar, korutluk, yapı ve diğer bölümler ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının, tesisatları, tesisatları yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet (diğer kullanımlar) tamamlanmalıdır.									
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
76. Yalın alan (m ²)				77. Daire sayısı					
78. Daire sayısı				79. Parke olan daire sayısı					
80. Bir dairenin yüzölçümü				TOPLAM					
Yapı Sahibine Verilecek									

Yapı Denetimi					
No	Adı Soyadı	Y. T. Kimlik No	Öz. Oda Sicil Kurum Belgesi No	Öz. Adresi	Öz. İmza
1	Müstemar				
2	Şirket				
3	Etiler				
4	Mekân No				
5	Yapı Denetim Kuruluşu				
6	Yapı Denetim Kuruluşu				
7	Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gecelikler				
8	Toprak Bilgileri				
<p>3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı ile ilgili kuruluşların yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işçiler açısından verilen ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınmış yapıların inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMAN KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan kuralarda inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>					
9	115. Ölçümün emsal matrahatı (m ²), Ölçme, TC Kimlik No, Emisyon Tarihi	116. Akademi emsal matrahatı (m ²), Ölçme, TC Kimlik No, Emisyon Tarihi	117. Ölçümün emsal matrahatı (m ²), Ölçme, TC Kimlik No, Emisyon Tarihi	118. Ölçüm tarihi	
<p>Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler</p>					
<p>Vizeler</p>					
<p>120. Diğer Hususlar</p>					
<p>5 İhtiyat için vermişse (toplam 1 kupa) (ZEYTLİ SOM MAMÜL DEPOSU)</p>					
<p>BAŞKENT BAŞKANLIĞI İL TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. TARAFINDAN 27.09.2007 TARİHİ, 6.12.4.İ.M.D.10.00.01-3016 SAYILI YAZILARINA İSİNADEN, BAŞKENT BAŞKANLIĞI İL TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. TARAFINDAN 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18.10.2007 TARİHİ, 9.11.1.TOK.14.10.00-457.1423995 SAYILI YAZILARINA İSİNADEN VERİLMİŞTİR.</p>					

KÖRFEZ-3M
YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
Yıldırım Akbulut Bulvarı No:31 Etiler
T.C. 03126 371 90 00 - Faks: 0 312 371 90 00
Etiler/Şişli/İstanbul - T.C. No: 65705 / 644

M. Ekmel UYSAL
İnşaat Müh.
Şirket Müdürü
YILDIZ AKBULUT BULVARI NO:31 ETLER

ETHEM KÖRÖNCÜ
FEN İŞLERİ SORUMLUSU
1872256972
30.10.2007
65705

Yapı Detayları									
101 Adres	102 Adres	103 Adres	104 Adres	105 Adres					
FEVİN MESTUR ÖN					106 Adres	107 Adres	108 Adres	109 Adres	110 Adres
					111 Adres	112 Adres	113 Adres	114 Adres	115 Adres
					116 Adres	117 Adres	118 Adres	119 Adres	120 Adres
					121 Adres	122 Adres	123 Adres	124 Adres	125 Adres
					126 Adres	127 Adres	128 Adres	129 Adres	130 Adres

Yapı Detayları				
131 Adres	132 Adres	133 Adres	134 Adres	135 Adres
136 Adres	137 Adres	138 Adres	139 Adres	140 Adres
141 Adres	142 Adres	143 Adres	144 Adres	145 Adres
146 Adres	147 Adres	148 Adres	149 Adres	150 Adres

Mimarî Proje Muahaza				
151 Adres	152 Adres	153 Adres	154 Adres	155 Adres
156 Adres	157 Adres	158 Adres	159 Adres	160 Adres
161 Adres	162 Adres	163 Adres	164 Adres	165 Adres
166 Adres	167 Adres	168 Adres	169 Adres	170 Adres

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Belgele Harcama				
171 Adres	172 Adres	173 Adres	174 Adres	175 Adres
176 Adres	177 Adres	178 Adres	179 Adres	180 Adres
181 Adres	182 Adres	183 Adres	184 Adres	185 Adres
186 Adres	187 Adres	188 Adres	189 Adres	190 Adres

Yapı Kullanma İzin Belgesi ile İlgili Ödenen Vergiler				
191 Adres	192 Adres	193 Adres	194 Adres	195 Adres
196 Adres	197 Adres	198 Adres	199 Adres	200 Adres
201 Adres	202 Adres	203 Adres	204 Adres	205 Adres
206 Adres	207 Adres	208 Adres	209 Adres	210 Adres
211 Adres	212 Adres	213 Adres	214 Adres	215 Adres
216 Adres	217 Adres	218 Adres	219 Adres	220 Adres

Diğer Hususlar

KÖY SOKAĞI 771 DİS KAPLI NUMARALI BİNANIN 8 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
(TOPLAM : 1 İÇ KAPI)
B.L.G.K. EDİREMIT ÖLÇELİK MERKEZİNİN 22.12.2011 TARİHİ 23022579 SAYILI YAZLARINA
HAKIRAN MAL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 26.12.2011 TARİHİ BİLA SAYILI YAZLARINA İSTİNADEH VERİLMİŞTİR.

Yapı sahibinin gününü beyanına karşın, yukarıda tarih ve numaralı yazık Yapı Ruhsatı ile ilgili içinde yer alan, Genel İdari belgelerin, KİSİMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler ile ilgili, yapının diğer bölümlerini incelemesi, İmar Kanunu'na, Yapı Detayları Muahazası Mevzuatı, İmar Planları, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurullara, Türk Standardlarına, Yapı Ruhsatı diğerleri hükümlerine uygun olduğu ve kullanıma hazır ve gerekli şartları sağlama gözetiminde tasfiye edilmiştir. Bilgi belgeleri tutulan alarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Detayları Muahaza Mevzuatı uyarınca YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibinin ve diğer sorumluların, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırı olarak doğacak sorumlulardan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüklerinden kurtarmaz.

Başka Muahaza Yapı İçin Verilen Gözetim				
221 Adres	222 Adres	223 Adres	224 Adres	225 Adres
226 Adres	227 Adres	228 Adres	229 Adres	230 Adres
231 Adres	232 Adres	233 Adres	234 Adres	235 Adres
236 Adres	237 Adres	238 Adres	239 Adres	240 Adres

Başka Muahaza Yapı İçin Verilen Gözetim				
241 Adres	242 Adres	243 Adres	244 Adres	245 Adres
246 Adres	247 Adres	248 Adres	249 Adres	250 Adres
251 Adres	252 Adres	253 Adres	254 Adres	255 Adres
256 Adres	257 Adres	258 Adres	259 Adres	260 Adres

Başka Muahaza Yapı İçin Verilen Gözetim				
261 Adres	262 Adres	263 Adres	264 Adres	265 Adres
266 Adres	267 Adres	268 Adres	269 Adres	270 Adres
271 Adres	272 Adres	273 Adres	274 Adres	275 Adres
276 Adres	277 Adres	278 Adres	279 Adres	280 Adres

1586476

YAPI RUHSATI		TSE		Ruhsat Takip No : 00001604					
1. Ruhsatı veren kurum BAYINDIRLIK ve İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ BALIKESİR İlçe Halkın Bucak Köy : Çamlibi Belediye Mahalle Muhtarlık		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yürütme <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Pasajlık <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Kat katmanı <input type="checkbox"/> İstisnai durumu <input type="checkbox"/> Diğerçe durumu		3. Ruhsatın onay tarihi 31.05.2004	4. Ruhsat No 2004/16	5. Pafiz 504-380-1	6. Ada No -	7. Parsel No 2698	
R. İmar planı onay tarihi 7/200		9. Parselasyon planı onay tarihi 7/200		10. İmar durumu tarihi ve no 12.01.2004					
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2) 28.126 m ²		12. Tapu tescil belgesi verilen kurum -		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 970-27-2657/30.12.1999					
14. Zemin etüdü onay tarihi 17.01.2004	15. ÇED raporu onay tarihi 7/200	16. Proje onay tarihi 31.05.2004	17. Proje onay tarihi 14.10.2004	18. Ruhsatın geçerlik tarihi 31.05.2004					
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı soyadı, ünvanı OKULLU GIDA M.Ş. SAĞ. İLİSO	24. Adı soyadı, ünvanı Keremler	25. Hukuki durumu M.Ş. Şif.	34. Adı soyadı, ünvanı	35. Orta sicil no					
20. Başlı adı, adresi HAYRAN	26. Kurum sicil no 6390006754	27. Başlı olduğu vergi dairesi HAYRAN	28. Vergi dairesi sicil no 6390006754	36. Büro tesol no	37. Oda belge no				
21. Vergi dairesi sicil no 6390006754	29. Sigorta sicil no	30. Sözleşme tarihi ve no	31. Mültehalik kartı no	38. Sigorta sicil no	39. Sözleşme tarihi ve no				
32. Adres HAYRAN	32. Adres HAYRAN	33. İmza HAYRAN	40. Adres	41. İmza					
42. Yapının kullanılma amaçları Bekçi kulübesi	43. Üstü sayısı 1	44. Yüzölçümü (m) 74,68	45. Benzer yapı sayısı 1	46. Toplam yapı sayısı 1	47. Yapının taban alanı (m ²) 74,68	48. Toplam taban alanı (m ²) 74,68			
		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	51. Yapı inşaat alanı (m ²) 74,68	52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 74,68				
		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı -	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1	55. Yapının toplam kat sayısı 1	56. İlave kat sayısı -				
		57. Yapının yüksekliği (m) 3,20	58. İlave kat yüksekliği (m) -	59. Yapının sınıfı 3	60. Yapının grubu 2				
		61. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 283,000,000	62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 21.134.440,00	63. Yapının arsaz değeri (Bin TL) -	64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) -				
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
66. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPININ SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma kazanları <input type="checkbox"/> Bina içi kazanlar <input type="checkbox"/> Kat kazanları <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tesisi <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Antenna <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrator <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Komarlık <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskele (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel katıp <input type="checkbox"/> Yemre döşeme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Braker <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Anlaş <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Beton dök <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Anlaş <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton	
68. SIKAK SU		68. SIKAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Termostat <input type="checkbox"/> Solben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> Müşterek		Termin Şekli Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Braker <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Anlaş <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton		<input checked="" type="checkbox"/> Plak <input type="checkbox"/> Muntaz döşeme <input type="checkbox"/> Asmolon <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ									
73. Onay Tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda belge no	78. Adresi	79. İmza			
Mimar 1/200	Oğuz ERKAN	23004	10.0-16	152371	Eski Kurumlar Müdürlüğü No.3 ODK				
Statik 1/200	Cemal GENÇOĞLU	24500	10.0-59	4-0142	Eski Kurumlar Müdürlüğü Yıldırım Dairesi Kat:4 No:3				
Elektrik 1/200	Ebru ERAYMAN	114	-	171	Eski Kurumlar Müdürlüğü No:3/36 ODK				
Mekanik tesisat 1/200	Esra DÜNDÜDELİ	24285	0763	20199	Eski Kurumlar Müdürlüğü No:14/16 ODK				
Yapı Sahibine Verilecek									



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000479562401

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 19VVKZ6S
Başvuru Numarası : 4795624
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: HAVRAN, Mahalle: ÇAMDİBİ,
Cadde/Sokak: BALIKESİR-EDREMIT / ÇAMDİBİ
SOKAK, Dış Kapı No: -, Ada: -, Parsel: 2935
Toplam Yapı Alanı : 10264,00 m²
Arsa Alanı : 16264,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 48U8G6M2
Başvuru Numarası : 4799936
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:BALIKESİR, İlçe:HAVRAN, Mahalle:ÇAMDİBİ,
Cadde/Sokak:BALIKESİR-EDREMIT / ÇAMDİBİ
SOKAK, Ada:-, Parsel:2935
Arsa Alanı : 4676,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 1071,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

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

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 4Y37YJ9F
Başvuru Numarası : 4800513
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: HAVRAN, Mahalle: ÇAMDİBİ,
Cadde/Sokak: BALIKESİR-EDREMIT / ÇAMDİBİ
SOKAK, Ada: -, Parsel: 2935
Arsa Alanı : 2421,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 1000,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

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

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000450090701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 7JDR4179
Başvuru Numarası : 4800907
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: HAVRAN, Mahalle: ÇAMDİBİ,
Cadde/Sokak: BALIKESİR-EDREMIT / ÇAMDİBİ
SOKAK, Ada: -, Parsel: 2935
Arsa Alanı : 5844,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 1000,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

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

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000450118101

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 8ZDHKZEB
Başvuru Numarası : 4801181
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: HAVRAN, Mahalle: ÇAMDİBİ,
Caddesi: SOKAK: BALIKESİR-EDREMIT / ÇAMDİBİ
SOKAK, Ada: -, Parsel: 2935
Arsa Alanı : 144,00 m²

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.*





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : KUBR44F8
Başvuru Numarası : 4801422
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:BALIKESİR, İlçe:HAVRAN, Mahalle:ÇAMDİBİ,
Cadde/Sokak:BALIKESİR-EDREMIT / ÇAMDİBİ
SOKAK, Ada:-, Parsel:2935
Toplam Yapı Alanı : 636,00 m²
Arsa Alanı : 1008,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/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.*





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 7NGCFH6T
Başvuru Numarası : 4801627
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: HAVRAN, Mahalle: ÇAMDİBİ,
Caddesi/Sokak: BALIKESİR-EDREMIT / ÇAMDİBİ
SOKAK, Ada:., Parsel: 2935
Toplam Yapı Alanı : 408,00 m²
Arsa Alanı : 647,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000480177701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : SNFATDAE
Başvuru Numarası : 4801777
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: HAVRAN, Mahalle: ÇAMDİBİ, Cadde/Sokak: BALIKESİR-EDREMIT / ÇAMDİBİ SOKAK, Ada:-, Parsel: 2935
Arsa Alanı : 67,00 m²

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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000480188001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 183NC5T2
Başvuru Numarası : 4801880
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: HAVRAN, Mahalle: ÇAMDİBİ,
Cadde/Sokak: BALIKESİR-EDREMIT / ÇAMDİBİ
SOKAK, Ada: -, Parsel: 2935
Toplam Yapı Alanı : 246,00 m²
Arsa Alanı : 390,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000480199201

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : MNUFGV35
Başvuru Numarası : 4801992
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: HAVRAN, Mahalle: ÇAMDİBİ, Cadde\Sokak: BALIKESİR-EDREMİT / ÇAMDİBİ SOKAK, Ada:-, Parsel: 2935
Arsa Alanı : 480,00 m²

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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000480220301

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : M5TCL11T
Başvuru Numarası : 4802203
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: HAVRAN, Mahalle: ÇAMDİBİ,
Cadde/Sokak: BALIKESİR-EDREMIT / ÇAMDİBİ
SOKAK, Ada:-, Parsel: 2935
Toplam Yapı Alanı : 220,00 m²
Arsa Alanı : 349,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : U6CJPEDT
Başvuru Numarası : 4802352
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: HAVRAN, Mahalle: ÇAMDİBİ,
Cadde/Sokak: BALIKESİR-EDREMIT / ÇAMDİBİ
SOKAK, Ada:-, Parsel: 2935
Toplam Yapı Alanı : 103,00 m²
Arsa Alanı : 163,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/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.*





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000480340601

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : C3YJK6C8
Başvuru Numarası : 4803406
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: HAVRAN, Mahalle: ÇAMDİBİ,
Cadde/Sokak: BALIKESİR-EDREMIT / ÇAMDİBİ
SOKAK, Ada: -, Parsel: 2935
Toplam Yapı Alanı : 151,00 m²
Arsa Alanı : 239,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/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.*





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000480352601

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : GD69TD9V
Başvuru Numarası : 4803526
Düzenleme Tarihi : 26.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BALIKESİR, İlçe: HAVRAN, Mahalle: ÇAMDİBİ,
Cadde/Sokak: BALIKESİR-EDREMİT / ÇAMDİBİ
SOKAK, Ada:-, Parsel: 2935
Toplam Yapı Alanı : 510,00 m²
Arsa Alanı : 808,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

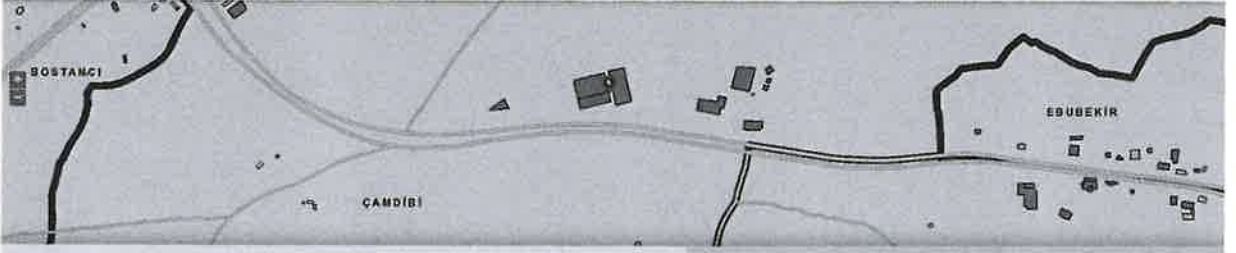
Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.



UAVT

NUFUS VE TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

BALIKESİR / HAVRAN / ÇAMDİBİ MAHALLESİ / 6014 (Cadde) / 20 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Fabrika - Tip : Özel - Durum : Bilinme



Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Persel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
532080765	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	20	1399397981	-	Fabrika	Özel	Bilinmeyen	-

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1399397981

[Dönüş](#)