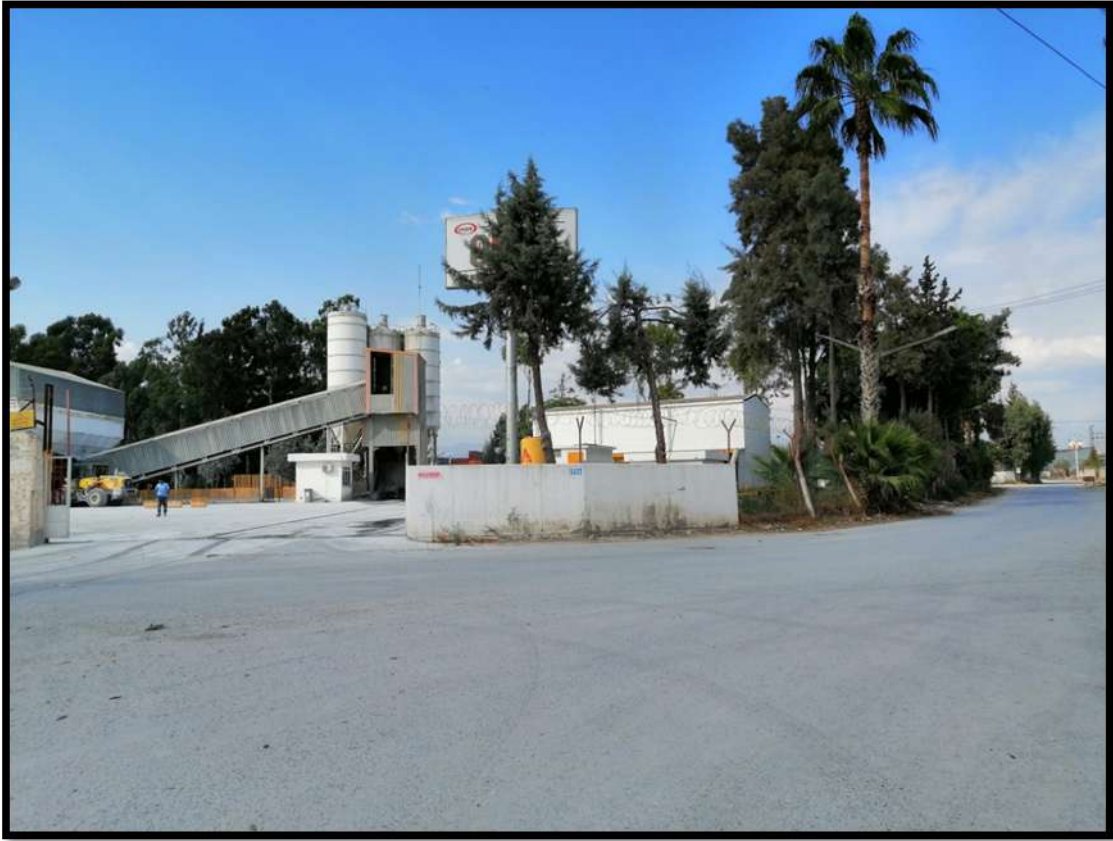


LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / MERSİN / AKDENİZ / BEKİRDE

Rapor No: 2019 SPM-ADNAC 012

Rapor Tarihi: 08.11.2019

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

E-posta: www.laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)
TÜRKİYE / MERSİN / AKDENİZ / BEKİRDE
RAPOR NO: 2019 SPM-ADNAC 012

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	Adana Çimento Sanayi Türk Anonim Şirketi
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	18.10.2019
TAŞINMAZ İNCELEME TARİHİ	24.10.2019
RAPOR TARİHİ	08.11.2019
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	13 Ada 1 Parsel 14 Ada 1 Parsel
CİNSİ (TAPU KAYDI)	Depolama Alanı (13 Ada 1 Parsel) Depolama Alanı (14 Ada 1 Parsel)
KULLANIMI	Beton Santrali (13 Ada 1 Parsel) Beton Santrali (14 Ada 1 Parsel)
ARSA ALANI	12.769,00 m ² (13 Ada 1 Parsel) 14.917,00 m ² (14 Ada 1 Parsel)
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	Akdeniz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden ekspertize konu taşınmazların bulunduğu bölgenin 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli imar planlarına dava açılarak ilgili mahkeme tarafından iptal edildiği öğrenilmiştir.
TAŞINMAZLAR PAZAR DEĞERİ	6.050.000,00.-TL (KDV Hariç) (Arsa)

(iş bu ekspertiz raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1	Talep Tarihi	5
1.2	Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.3	Rapor Türü.....	5
1.4	Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları.....	5
1.5	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	5
1.6	Değerleme Tarihi	5
1.7	Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası	5
1.8	Raporu Talep Eden Kişi/Kurum	5
1.9	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi.....	5
1.10	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1.11	Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgi	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar	6
3	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri	9
3.2	Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar	11
3.2.1	Taşınmazlar Tapu Kayıt Bilgileri.....	11
3.2.2	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	13
3.2.3	Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri	13
3.2.4	Taşınmaz İmar Durum Bilgisi.....	13
3.3	Değerlemesi Yapılan Taşınmazların İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp-Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm	

Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	14
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler.....	14
3.5 Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.6 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	15
4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	15
4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	20
5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	20
5.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	20
5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	20
5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	21
6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	21
6.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri	21
6.2 Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri.....	22
6.2.1 Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri	22
6.2.2 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	22
6.3 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri	22
6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	23
6.5 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi	23
6.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	24
6.5.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	26

6.6	Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	27
6.7	Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	27
6.8	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
6.9	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
6.10	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
6.11	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	28
6.12	Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	28
6.13	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	28
7	SONUÇ	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	29
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	29
7.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	29
7.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi	31
8	RAPOR EKLERİ.....	32
8.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	32
8.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	34
8.3	Kadastro Plan Örneği ve Mevcut Vaziyet Planı	36
8.4	Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı	37
8.5	Emlak Beyan Örnekleri	38
8.6	Uygunluk Beyanı.....	39
8.7	İzin Beyanı.....	40
8.8	Sorumlu Değerleme Uzmanı Özgeçmişi	41
8.9	Değerleme Uzmanı Özgeçmişi	42
8.10	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	43
8.11	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	44

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Talep Tarihi

Bu rapor **15.10.2019** tarihinde talep edilmiştir.

1.2 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor **08.11.2019** tarihinde **2019 SPM-ADNAC 012** rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 Rapor Türü

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

1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kenan DAĞDELEN tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ebru ÖZ tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekindedir.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanın Adı ve Soyadı

Ebru ÖZ (SPK lisans no:400222/31.01.2005)

1.6 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, **24.10.2019** tarihinde taşınmaz mahallinde yapılan saha incelemesine istinaden hazırlanmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

Taşınmazların değerleme çalışması ile ilgili, Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş ile Adana Çimento Sanayi Türk Anonim Şirketi A.Ş arasında **18.10.2019** tarihli sözleşme bulunmaktadır.

1.8 Raporu Talep Eden Kişi/Kurum

Bu değerleme raporu **ADANA ÇİMENTO SANAYİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ** için iki nüsha olarak hazırlanmıştır.

1.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

ÇAY Mah. 64108 Sok. No: 7 A / OYAK BETON MERSİN HAZIR BETON TESİSİ AKDENİZ / MERSİN

1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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.

1.11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgi

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

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Ceyhan Yolu Üzeri 12. Km. P.K. 110 Yüreğir / Adana posta adresinde konumlu, **ADANA ÇİMENTO SANAYİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ** için iki asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, ÇAY Mah. 64108 Sok. No: 7 A / AKDENİZ / MERSİN yer alan “Beton Santrali” kullanımlı taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşterinin talebi doğrultusunda tapu kayıtlarındaki takyidatlar değer belirleme aşamasında dikkate alınmamıştır.

2.4 Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.

- Raporu dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.’nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlenmiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yalpan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar ÇAY Mah. 64108 Sok. No: 7 A / AKDENİZ / MERSİN adresinde konumlanmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım; konu taşınmaza ulaşım için Tarsus ilçesinden Mersin ili yönünde (D-400 karayolunda) ilerlenirken, Dikilitaş-Karacailyas kavşakları geçildikten sonra, sağ kolda kalan Nakliyeciler Sitesi geçildikten 900 metre sonra sağa (Bekirde yönüne) Abdi İpekçi Caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde 200 metre ilerlenir ve sağa 6447. Sokağa dönülür. Değerleme konusu 14 ada 1 parsel bu sokak üzerinde doğu yönünde ilerlenirken sol kolda 450 metre mesafede konumlanmaktadır. 13 ada 1 parsel de 14 ada 1 parselin kuzey tarafındaki adada yer almaktadır. 14 ada 1 parselin içerisinde, 13 ada 1 parseli geçiş sağlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar Mersin ilinin, merkez ilçesi Akdeniz ilçesinin doğu tarafında (Mersin Doğu Çıkış bölgesinde) yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde çeşitli sektörlerde hizmet veren küçük sanayi siteleri, ticari yapılaşmalar ve 2-3 katlı konut yapılaşması bulunmaktadır. Mersin-Tarsus (D-400) ana yoluna yakın konumda yer alması taşınmazlar için olumlu özelliktir. Bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmıştır. Mersin-Tarsus (D-400) ana yoluna 650 metre mesafededir. Yakın çevresinde Mersin Limanı, Mersin Nakliyeciler Sitesi, Serbest Bölge, Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Asfalt Şantiyesi, Mersin Büyükşehir Belediyesi Toptancılar Hali yer almaktadır.





3.2 Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar

Taşınmaza ait tapu, tapu kayıt, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar raporun ekindedir.

3.2.1 Taşınmazlar Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU KAYIT BİLGİLERİ:

13 ADA 1 PARSEL

İli	: MERSİN
İlçesi	: AKDENİZ
Mahallesi	: BEKİRDE
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 13
Parsel No	: 1
Alanı	: 12.769,00 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: DEPOLAMA ALANI
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	: ADANA ÇİMENTO SANAYİİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	: 15497
Cilt No	: 15
Sayfa No	: 1405
Tapu Tarihi	: 29.11.2013 (Satış)
Taşınmaz Tipi	: Ana Taşınmaz

TAPU KAYIT BİLGİLERİ:

14 ADA 1 PARSEL

İli : MERSİN
İlçesi : ERDEMLİ
Mahallesi : BEKİRDE
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 14
Parsel No : 1
Alanı : 14.917,00 m²
Ana Gayr. Niteliği : DEPOLAMA ALANI
Bağımsız Bölüm No : -
Blok : -
Kat : -
Arsa Payı : 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği : -
Sahibi : ADANA ÇİMENTO SANAYİİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 15497
Cilt No : 15
Sayfa No : 1406
Tapu Tarihi : 29.11.2013 (Satış)
Taşınmaz Tipi : Ana Taşınmaz

3.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

01.11.2019 tarih, 17:44 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir kayıt yoktur.

3.2.3 Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri

Üzerinde yapılaşma bulunan 14 ada 1 parselin Akdeniz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yer alan dosyasına ulaşılamamıştır. Akdeniz Belediyesinde 24.10.2019, 25.10.2019 ve 05.11.2019 tarihlerinde inceleme yapılmıştır. Arşiv görevlileri 14 ada 1 parsel için bir arşiv dosyası olduğunu ancak ilgili dosyaya ulaşamadığının bilgisini vermişlerdir. İlgili belediyelerin görevli memurlardan öğrenilen bilgilere göre taşınmaz için herhangi bir olumsuz karar vb. durum bulunmadığı tespit edilmiştir.

Kadastro Plan İncelemesi: Taşınmazların kadastro planları Akdeniz Kadastro Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Akdeniz Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede 13 ada 1 parsel ve 14 ada 1 parselin ada/parsel bazında konumu tespit edilmiştir. 14 ada 1 parsel üzerindeki yapılaşmanın kadastro paftasına işli olmadığı tespit edilmiştir.

3.2.4 Taşınmaz İmar Durum Bilgisi

Akdeniz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin açılan mahkeme davası sonucunda ilgili mahkeme idaresinin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planlarının iptal ettiği öğrenilmiştir. Mahkeme kararına göre 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında yürütmeyi durdurma kararı olduğu, bu durumlara istinaden bölgede boş arsalara ruhsat verilmediği, mahkeme sürecinin devam ettiği (istinaf ve itiraz vb) öğrenilmiştir. İmar durumu ile alakalı detaylı mahkeme iptal kararlarının vb. bilgilerin öğrenilebilmesi için resmi imar durum başvurusu yapılmıştır ancak Akdeniz Belediyesi tarafından resmi imar durum başvurusu kabul edilmemiştir. Tapu kayıtlarında malik olan kişi/firmaların bizzat başvuru yapması halinde resmi imar durum belgesi başvurusunun kabul edileceği ve detaylı açıklamaların resmi imar durum belgesinde yazılabileceği öğrenilmiştir.

İlgili mahkeme tarafından yürütmesi durdurulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında taşınmazların Sanayi Alanında, Emsal 0.40 yapılaşma şartlarına sahip bölgede kaldığı öğrenilmiştir.

Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden taşınmazların 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kısmen Kentsel Yerleşik Alanda, kısmen de Sanayi Alanlarında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

3.3 Değerlemesi Yapılan Taşınmazların İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp-Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

14 ada 1 parsel ile ilgili Akdeniz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasına ulaşılammıştır. Parsel üzerinde inşa edilmiş/yapılmış/düzenlenmiş yapı ve eklentiler bulunmaktadır. Konu yapı ve eklentiler bilgi amaçlı olarak değerlendirilmiştir. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Akdeniz Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmazlar son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu 13 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan yapılar 29.06.2001 tarihinden önce yapılmış olmaları sebebiyle konu taşınmazlar 29/06/2001 tarih, 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN hükümlerinden muaftır.

3.6 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) nin Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporuna göre; 2019 yılı ikinci çeyreğine bakacak olursak, gerek küresel gerek ülke bazında bir önceki yılın ekonomik ve sosyal gelişmelerinin yansımalarının devam ettiği görülmektedir. Küresel olarak inşaat ve konut sektörüne baktığımızda ise aşağıdaki hususlar dikkat çekmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır.

2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür.

2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir.

2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1'lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır. Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir.

2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %10,9 oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB

verilerine göre,konut fiyat endeks artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57'ye kadar geriledi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyüme sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

2019 yılı Mart ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Mart ayı sonunda %1,32 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2019 Haziran ayı sonunda %1,69 seviyesine yükselmiştir. Mart ayı sonunda %17,10 olan yıllık faiz oranı ise Haziran ayı sonunda 5 puan artarak %22,23 seviyesine yükselmiştir.

2019 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 180.3 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 Haziran ayında %47,1 seviyesindeyken 2019 yılı Haziran ayında %51,0'e yükselmiştir. Yerli Özel ve Yabancı Mevduat bankalarının payı ise Haziran 2019 da bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Ağustos başından itibaren artış trendine girerken 2019 Haziran ayı itibarıyla %0,68 olarak gerçekleşti.

Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 402 milyar TL seviyesinde seyretti. 2018 yılı Haziran ayında %47,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2019 itibarıyla yaklaşık 3 puan düşerek %44,9 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 2,53 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %20,2 oldu. Bu oran 2018 Haziran ayında %21,9 seviyesindeydi.

İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019-2.Çeyrek Raporu

T.C. Kalkınma Bakanlığı 2019 Yılı 2. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler
Table: I.1- Selected Economic Indicators

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019
İmalat Sanayi Üretim Endeksi	Mayıs	3,0	5,2	9,1	5,8	6,8	-0,5
(2010=100) (% Değişme) (1)	Ocak-Mayıs	8,1	4,3	7,8	5,0	8,1	-3,9
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Haziran	75,6	77,6	78,0	79,0	78,3	77,1
	Ocak-Haziran	74,9	75,7	77,0	77,8	77,9	75,2
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Haziran	47.278	67.766	71.111	66.164	41.225	36.024
	Ocak-Haziran	225.773	327.846	338.482	305.924	275.870	156.378
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,06	0,25	0,41	0,07	3,03	0,09
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,12	5,49	3,19	7,82	15,52	8,09
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)	Haziran	0,13	0,41	0,29	0,05	3,16	-0,45
(% Değişme)	Ocak-Haziran	6,41	6,17	4,12	8,23	15,15	8,16
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,31	-0,51	0,47	-0,27	2,61	0,03
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,70	4,76	3,63	5,89	9,17	5,01
Dolar Kuru (TL / \$)	Haziran	2,1157	2,7012	2,9170	3,5190	4,6282	5,8119
Euro Kuru (TL / EUR)	Haziran	2,8758	3,0268	3,2774	3,9487	5,4070	6,5569

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler (Devam)

Table: I.1- Selected Economic Indicators (Continued)

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Toplam İhracat (Milyon \$)	Mayıs	13.682	11.080	12.099	13.582	14.257	15.981
	Ocak-Mayıs	67.186	61.483	58.719	64.250	69.239	72.666
Toplam İthalat (Milyon \$)	Mayıs	20.875	17.869	17.197	20.923	22.067	17.819
	Ocak-Mayıs	98.992	88.555	80.181	89.146	104.518	84.301
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	138.369	156.152	181.420	197.777	232.046	402.984
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	110.953	128.200	140.989	158.699	190.852	307.743
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	142.606	160.211	176.016	215.657	255.220	481.567
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-4.237	-4.059	5.404	-17.880	-23.174	-78.583
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Mayıs	-3.905	-5.131	-171	-16.392	-21.933	-66.530
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	78.530	94.881	108.279	122.881	137.079	141.322
M2 (Milyon TL.)	Haziran	931.345	1.123.000	1.256.922	1.488.590	1.825.422	2.160.947
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	1.037.303	1.293.763	1.468.632	1.787.672	2.212.983	2.341.380
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Haziran	106.314	95.703	92.050	84.110	71.980	73.544
Borsa İstanbul	Haziran	79.290	82.981	77.803	97.542	100.652	96.485

(1) Genel bütçe, özel bütçe ile düzenleyici ve denetleyici kurumların bütçelerini kapsamaktadır.

Kaynak: T.C. Kalkınma Bakanlığı

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

Mersin İli:

Yüzölçümü: 15.485 km²

Nüfus: 1.814.468 (2018 Yılı ADNKS Sonuçları)

İl Trafik No: 33

Türkiye'nin 81 ilinden 33 kod numarasıyla anılan, yüzölçümü 15.853 km² ve 2018 yılı sonu itibariyle toplam 1.814.468 nüfusa sahip olan ve eski adı İÇEL olan MERSİN ili doğusunda Adana, batısında Antalya, kuzeyinde Niğde, Konya ve Karaman illeri, güneyinde ise Akdeniz ile çevrili olup, Taşlık Kilikya'nın tümünü ve Ovalık Kilikya'nın Berdan Çayı havzasını kaplar. Kuzeyden Toros dağlarının en yüksek tepelerine kadar uzanan yaylaları içine alıp, doğu Akdeniz boyunca güney batıya doğru uzanır. Dağlık alanlar kratase, eosen, miosen ve pliosen tortularından ibaret kireç taşı tabakalarından, ovalar ise IV.zamanda başlamış olan alüvyon birikmesiyle oluşmuştur. İldeki Toros Dağları genç dağlardır. Toroslar'ın Mersin bölümünde kalan kısmı Bolkar Dağları adını alır. Bolkarların en yüksek yeri 3524 metre ile Medetsiz Tepesi'dir. Orta Toroslar'ın geçit verebilen yeri Gülek Boğazıdır(1050 m.). İkinci önemli geçit ise Mut ilçesi yakınlarındaki Sertavul Geçidi'dir. İl'de birkaç set gölünden başka göl yoktur. Silifke'deki Akgöl, Keklik Gölü ve Paradeniz gölleri deniz bağlantılı olduklarından suları tuzlu olup, bol balık yaşamaktadır.



Bitki örtüsü genellikle Akdeniz iklimine uyum sağlayan maki'dir. Defne, Yabani Zeytin, Keçi Boynuzu, Mersin, Zakkum, Böğürtlen ve Kuşburnu'dur. 100-1000 m. arasında Meşe, 100-1200 m. arasında Kızılcım, 1500 m. Karaçam ve 2000 m. yüksekliklerde Sedir ve Ardıç Ağaçları yer alır.

Mersin'in İlçeleri: Akdeniz, Anamur, Aydıncık, Bozyazı, Çamlıyayla, Gülnar, Erdemli, Mezitli, Mut, Silifke, Tarsus, Toroslar ve Yenişehir'dir.

Coğrafyası: Mersin ili 36-37° kuzey enlemleri ve 33-35° doğu boylamları arasında bulunmaktadır. İlin kara sınırı 608 km, deniz sınırı 321 km olup, yüzölçümü 15.853 km²'dir. Mersin ilinin büyük bir kısmını oldukça yüksek, engebeli ve kayalık Batı ve Orta Toros Dağları oluşturmaktadır. Ovalık ve hafif eğimli alanlar ise bu dağların denize doğru uzandığı il merkezi, Tarsus, Silifke gibi alanlarda gelişmiştir.

Bunun dışında kalan düzlük veya hafif eğimli alanlar, kuzeyde dağların arasında veya yüksek kesimlerinde görülmektedir.



Dağlar: Orta Toros dağları Mersin ilini İç Anadolu Bölgesinden ayırmaktadır. Mersin il sınırları içinde kalan en yüksek kesim Bolkar Dağları'ndaki Medetsiz Tepesi'dir (3585 m.). Kuzeydoğudan, kuzeybatıya ve güneye doğru yükseklikler azalmaktadır. Bolkar Dağları'ndan batıya doğru, Kümpet Dağı (2473 m.), Elmadağı (2160 m.), Alamus Dağı (2013 m.), Büyük Eğri Dağı (2025 m.), Kızıldağ (2260 m.), Naldöken Dağı (1754 m.), Kabaklı Dağı (1675 m.) önemli yükseltilerdir. Ayrıca Karaziyaret Dağı, Tol Dağı, Sunturas Dağı, Balkalesi, Ayvagediği, Makam Tepesi ve Kaşkaya Tepesi güneye doğru uzanan diğer önemli yükseklikleridir. Mersin'i kuzeydoğudan Gülek Boğazı (1050 m) ile ve kuzeybatıdan Sertavul Geçidi (1610 m) İç Anadolu'ya bağlamaktadır.

Yaylalar: Toros Dağları'nın üst kısımlarında akarsuların, derelerin, atmosferik koşulların ve bölgede bulunan fayların etkisiyle çeşitli düzlükler oluşmuştur. Bu düzlüklerin yüksekliği 700-1500 m. arasında değişmektedir. Belli başlı yaylalık alanlar; Mersin: Aslanköy, Gözne, Fındıkpınarı, Soğucak, Bekiralanı, Mıhrıcan, Ayvagediği ve Güzelyayla Tarsus: Namrun (Çamlıyayla), Gülek ve Sebil; Erdemli: Sorgun, Küçük Sorgun, Toros, Küçükfındıklı ve Güzeloluk; Silifke: Balandız, Uzuncaburç, Gökbelen ve Kırobası; Anamur: Abanoz, Kaş ve Beşoluk; Bozyazı: Elmagözü ve Kozağaç; Gülnar: Bardat, Tersakan ve Bolyaran; Mut: Kozlar, Çivi, Dağpazarı, Söğütözü ve Sertavul Yaylası'dır.

Ovalar: Mersin ve çevresinde yer alan ovaların büyük bir kısmı Toros Dağları'nın güney eteklerinde akarsular tarafından ve yamaç eğimine bağlı olarak taşınan tortularca oluşturulmuştur. Tarıma oldukça elverişli olan bu alanlar, Mersin-Adana sınırından başlayıp Silifke'ye kadar, dağlara paralel, şerit şeklinde uzanmaktadır. Bunlar yerleşim alanlarına bağlı olarak; Yenice, Tarsus Mersin, Erdemli ve Silifke Ovaları olarak adlandırılmaktadır. Ülkemizin en mümbit ovalarından olan Çukurova'nın batı uzantısı ilimizdedir. Bunların dışında yine dağların eteklerinde Aydıncık, Anamur ve Bozyazı ovaları gibi birbirinden ayrı küçük düzlüklerde gelişmiştir. Dağların arasında Mut ilçesi çevresinde yer alan düzlük alanlar Göksu Irmağı'nın etkisiyle gelişmiştir.

Akarsular: Mersin ilinin en büyük iki akarsuyu Göksu Irmağı ve Tarsus (Berdan) Çayı'dır. Bunun dışında Akdeniz'e dökülen çok sayıda irili ufaklı çay ve dere yer almaktadır. Bunlardan bazıları;

Mersin’de: Mezitli Deresi, Tece Deresi, Müftü (Efrenk) Deresi, Deliçay Deresi; Anamur’da: Anamur Çayı, Sultan Çayı, Melleç Deresi; Aydıncık’da: Menekşe, Gözsüzce Deresi; Bozyazı’da: Siniçay Deresi, Aksaz Deresi; Erdemli’de: Alata Çayı, Lamas Çayı’dır.

Göller: Mersin ilinde yer alan doğal göller; Silifke’de: Akgöl, Keklik Gölü, Paradeniz Gölü; Gülnar’da: Aygır Göl, Kamışlı Göl, Uzun Göldür. Bunlara ek olarak, yörede Gezende ve Berdan Baraj gölleri ve çok sayıda sulama amaçlı yapılmış göletler bulunmaktadır.

Kıyılar: Mersin ilinde yerleşim genelde Mersin körfezi çevresinde gelişmiştir. Burası doğuda Karataş burnundan başlayarak batıda İncekum burnuna kadar uzanır . Arada kalan kısımlarda, kayaç türlerine ve akarsulara bağlı olarak çok sayıda irili ufaklı koy gelişmiştir.

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

Mersin: Kromit (Musalı), kireçtaşı, çimento hammaddesi Arslanköy: kireçtaşı, dolomit

Tarsus: Linyit, demir, manyezit

Erdemli: Krom

Silifke: Barit, demir, dolomit, linyit, kireçtaşı

Mut: Linyit, kireçtaşı

Gülnar: Demir, dolomit;

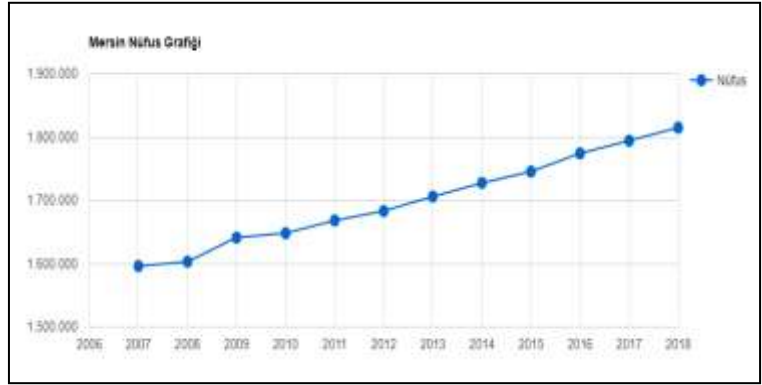
Aydıncık: Dolomit, kuvarsit

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

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

Tarihçe: Bu bölgenin en eski yazılı tarihi, Luvi, Kizzuwatna, Hitit, Asur ve Babil Krallıklarının tarihleri ile içiçedir. Daha sonraları da sırasıyla, Hitit, Urartular, Asurlular, Babiller, Lidyalılar, Persler, Seleukoslar ve Romalılar hüküm sürmüştür. 7.yüzyıldan Osmanlıların fethine kadar bu bölge, Arapların, Abbasilerin, Mısırlı Tulunoğullarının, Selçukluların, Moğolların, Haçlıların, Memlukların, Ramzanoğulları ve Karamanoğullarının eline geçmiş, 16. yüzyıldan itibaren buralar Osmanlı topraklarına katılmıştır.

Nüfusu: 2018 yılsonu itibariyle açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Mersin nüfusu 1.814.468 kişi olarak açıklanmıştır. Mersin İli ADNKS sonuçlarına göre nüfusun artış durum tablosu yandaki gibidir.



Ulaşım

Karayolu: Karayolu ile çevresindeki bütün illere bağlantısı vardır.

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

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

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler **Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:**

- Taşınmazın yol güzergâhına (ulaşım kolaylığı) yakın konumlu olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Ticari yapılaşma oranının düşük olması

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

13 ADA 1 PARSEL

Değerlemeye konu taşınmaz, Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Bekirde Mahallesi'nde 13 Ada 1 Parselde bulunan Depolama Alanı vasıflı taşınmaz olup 12.769,00-m² arsa alanına sahiptir. Parsel tüm cephelerinden imar yollarına cephe durumdadır. Taşınmaz hafif eğimli yapıda olup geometrik olarak düzgün bir yapıya sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda güney tarafında yer alan 14 ada 1 parsel üzerindeki beton santralinin bahçesi olarak kullanılmakta olup etrafı beton duvar ve tel örgü ile çevrilmiş, sınırları belirlenmiştir. Parselin güney tarafından yaklaşık 150 metre, doğu tarafından yaklaşık 92 metre, kuzey tarafından 155 metre, batı tarafından 45 metre kenar uzunluğu bulunmaktadır.

14 ADA 1 PARSEL

Değerlemeye konu taşınmaz, Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Bekirde Mahallesi'nde 14 Ada 1 Parselde bulunan Depolama Alanı vasıflı taşınmaz olup 14.917,00-m² arsa alanına sahiptir. Parsel tüm cephelerinden imar yollarına cephe durumdadır. Taşınmaz hafif eğimli yapıda olup geometrik olarak

düzgün bir yapıya sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda beton santrali olarak kullanılmakta olup etrafı beton duvar ve tel örgü ile çevrilmiş, sınırları belirlenmiştir.

Taşınmaz üzerinde çeşitli büyüklük ve yapı özelliklerinde inşa edilmiş yapıların olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca parsel kullanım alanının önemli bir bölümü saha betonu ile kaplanmış durumdadır. Taşınmazda elektrik, şehir suyu, 24 saat güvenlik, çevre aydınlatma sistemi bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapılar özellikleriyle birlikte aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

İdari Ofisler, Yemekhane vb. (2/C): Mevcutta yapılan incelemesinde Zemin kat olmak üzere brüt toplam 350 m² alanlı olacak şekilde (2 adet) inşa edilmiş olan bina prefabrik (yapı sınıfı 2/C) olarak yapılmıştır. Yapı İdari Ofisler, Kalite Kontrol Odası, WC, personel odaları, banyo ve Yemekhane olarak kullanılmaktadır. Yapı iç mahal kullanımlarında odalarda zeminler kısmen parke, kısmen fayans şeklindedir. Pencere doğramaları PVC, kapıları panel kapı özelliğindedir.

Vinç Alanı (2/C): Parselin doğu cephesinde betonarme yapı olarak tek kat inşa edilmiş (yaklaşık 11 metre) olup yaklaşık 155 m² alanlıdır

Stok Alanı (2/B): Parselin batı cephesinde (parsele girişe göre sol tarafta) betonarme duvarlar üzerine çelik yapı olarak tek kat inşa edilmiş olup yaklaşık 840 m² alanlıdır.

Harici ve Müteferrik İşler: Parsel üzerinde kapalı alan oluşturmayan ancak yapısal özellikler içeren bazı harici iş kalemleri bulunmaktadır. Beton saha kaplaması, aydınlatmalar, çevre düzenlemesi, çökeltme havuzları, açık malzeme deposu ve rampası, istinat duvarı, parsel etrafındaki tel örgü, beton siloları altına yapılmış taban betonu harici ve müteferrik iş kalemi olarak kabul edilmiştir. Konu işler maliyet analizinde ek yapı maliyeti olarak esas alınmıştır.

Tüm alanlarıyla birlikte değerlendirildiğinde, ruhsat alanları ve mevcut kullanıma göre yapı dağılım tablosu aşağıda verilmiştir.

Mevcut Kullanıma Göre Yapı Dağılımı	
Yapı/Kullanım/Tür	Alanı (m ²)
İdare Binası 2/C	350.00 m ²
Vinç Alanı 2/C	155.00 m ²
Stok Alanı 2/B	840.00 m ²
TÜM YAPILARIN TOPLAM ALANI	1,345.00 m²

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri

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

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu taşınmazlar için değer belirlenmektedir.

6.2 Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

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

6.2.1 Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

6.2.2 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutara pazar kirası denir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır. Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir. Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığı ve hesaplama esasları tanımlanmalı ve anlaşılmalıdır.

6.3 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

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

Bu yöntemde,

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

- Mevcut bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, 'Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.' şeklinde tanımlanmaktadır.
- 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 varsayılır. Mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, bina teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve tecrübelerle dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.
- Binalardaki yıpranma payı, yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemede 13 ada 1 parsel ve 14 ada 1 parsel ile benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık arsa emsalleri tespit edilmiştir. Buna göre parsellerin arsa değeri emsal karşılaştırma yaklaşımına göre değerlendirilmiştir. Bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş, konu parsel üzerindeki yapılaşmalar maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemine göre değerlendirilmiştir.

6.5 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi

Konu taşınmazların değerlemesinde bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ve bölge halkından edinilen bilgiler ve bölgeden temin edilen emsal veriler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerindeki emsal veriler esas alınmıştır.

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma değerlendirme yöntemi ve maliyet oluşumları yaklaşımı değerlendirme yöntemi birlikte kullanılmıştır.

6.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri



Emsal 1 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Karacailyas 10874 ada 3 parselde konumlu, Kaks 0,50 ($V = S \times 5$) Sanayi ve Depolama Alanı imarlı, imar uygulaması görmüş terkleri bulunmayan 3.847 m ² alanlı arsa 1.950.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (506 TL/m²) Emlak Yetkilisi 0 (507) 680 34 33
Emsal 2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Karacailyas 163 ada 31 parselde konumlu, Kaks 0,50 ($V = S \times 5$) Sanayi ve Depolama Alanı imarlı, imar uygulaması görmüş terkleri bulunmayan 6.461 m ² alanlı arsa 2.200.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (341 TL/m²) Emlak Yetkilisi 0 (324) 329 16 58
Emsal 3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Karacailyas 10882 ada 3 parselde konumlu, Kaks 0,50 ($V = S \times 5$) Sanayi ve Depolama Alanı imarlı, imar uygulaması görmüş terkleri bulunmayan 11.000 m ² alanlı arsa 7.700.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (700 TL/m²) Emlak Yetkilisi 0 (324) 328 28 80
Emsal 4 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Karacailyas 10882 ada 4 parselde konumlu, Kaks 0,50 ($V = S \times 5$) Sanayi ve Depolama Alanı imarlı, imar uygulaması görmüş terkleri bulunmayan 3.551 m ² alanlı arsa 2.700.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (760 TL/m²) Emlak Yetkilisi 0 (324) 328 28 80

Emsal 5 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Kaks 0,50 ($V = S \times 5$) Sanayi ve Depolama Alanı imarlı, imar uygulaması görmüş terkleri bulunmayan 9.000 m ² alanlı arsa 2.800.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (311 TL/m²) Emlak Yetkilisi 0 (541) 580 33 03
Emsal 6 Satılık Fabrika- Depo	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Mersin-Tarsus yoluna cepheli, Kaks 0,50 ($V = S \times 5$) Sanayi ve Depolama Alanı imarlı, imar uygulaması görmüş terkleri bulunmayan 28.186 m ² alanlı arsa üzerindeki yaklaşık 18.000 m ² kapalı alanlı (fabrika+depo+idari bina) taşınmaz 29.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emlak Yetkilisi 0 (532) 427 59 36 Yaklaşık yapı maliyeti; 18.000 m ² x 1.000 TL/m ² = 18.000.000-TL Yaklaşık arsa birim m ² değeri; (29.000.000TL-18.000.000TL) / 28.186 m ² = 390 TL/m²
Emsal 7 Satılık Depo	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Mersin-Tarsus yoluna cepheli, Kaks 0,50 ($V = S \times 5$) Sanayi ve Depolama Alanı imarlı, imar uygulaması görmüş terkleri bulunmayan 2.750 m ² alanlı arsa üzerindeki yaklaşık 2.750 m ² kapalı alanlı (depo+idari bina) taşınmaz 3.750.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Sahibi 0 (555) 674 58 80 Yaklaşık yapı maliyeti; 2.750 m ² x 750 TL/m ² = 2.100.000-TL Yaklaşık arsa birim m ² değeri; (3.750.000TL-2.100.000TL) / 2.750 m ² = 600 TL/m²
Belediye Emlak Beyan Değeri	<u>13 Ada 1 Parsel:</u> Akdeniz Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazın 2019 yılı itibariyle emlak beyan (arsa rayiç) değerinin 842.000,00-TL olduğu öğrenilmiştir. <u>14 Ada 1 Parsel:</u> Akdeniz Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazın 2019 yılı itibariyle emlak beyan (arsa rayiç) değerinin 1.343.000,00-TL olduğu öğrenilmiştir.

Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerleme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde olması, benzer yapılaşma haklarına sahip olması ve taşınmazlar ile benzer büyüklüklerde olması gibi özelliklerine de dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiştir.

6.5.1.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Hesabı

Bölgeden temin edilen satılık arsa emsalleri, bölge temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle değerlendirilmiştir. Buna göre:

Emsal ve Şerefiyelendirme Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazlar imar parselleri üzerinde yer almaktadır. Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, yüz ölçümü ve konumuna göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip oldukları değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişkenler konumu, alan büyüklüğü, imar durumu şerefiyesi, yapılaşma şerefiyesi ve pazarlık payı olup olmamasına göre belirlenmiştir. Buna göre;

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer (TL/m ²)	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Durumu Şerefiyesi	Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
	-	-	-	-	Yol üzerinde	12,769.00 m ²	Sanayi	Emsal: 0.50	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	1,950,000.00 TL	506.00 TL/m ²	Var	405 TL/m ²	Benzer	3,847.00 m ²	Sanayi	Emsal: 0.50	263.12 TL/m ²
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			20%		0%	-35%	0%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	2,200,000.00 TL	341.00 TL/m ²	Var	307 TL/m ²	Benzer	6,461.00 m ²	Sanayi	Emsal: 0.50	260.87 TL/m ²
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			10%		0%	-15%	0%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	7,700,000.00 TL	700.00 TL/m ²	Var	525 TL/m ²	Daha iyi konum	11,000.00 m ²	Sanayi	Emsal: 0.50	262.50 TL/m ²
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			25%		-25%	-25%	0%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	2,700,000.00 TL	760.00 TL/m ²	Var	570.00 TL	Daha iyi konum	3,551.00 m ²	Sanayi	Emsal: 0.50	256.50 TL/m ²
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			25%		-35%	-20%	0%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	9,000.00 TL	311.00 TL/m ²	Var	295 TL/m ²	Benzer	9,000.00 m ²	Sanayi	Emsal: 0.40	251.13 TL/m ²
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		0%	-15%	0%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	29,000,000.00 TL	390.00 TL/m ²	Var	292.50 TL	Benzer	28,186.00 m ²	Sanayi	Emsal: 0.50	292.50 TL/m ²
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			25%		0%	0%	0%	0%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	3,750,000.00 TL	600.00 TL/m ²	Var	540 TL/m ²	Daha iyi konum	9,000.00 m ²	Sanayi	Emsal: 0.40	351.00 TL/m ²
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			10%		-35%	0%	0%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									258.82 TL
YUVARLATILMIŞ ARSA BİRİM DEĞERİ									250.00 TL

Bölgede tespit edilen imarlı (arsa) emsallerin şerefiyelendirmesi yapılmış olup, birim değerlerin ortalaması alınmıştır. 13 ada 1 parsel ve 14 ada 1 için m² birim değer 250-TL hesaplanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının (1/1000 ve 1/5000 ölçekli) iptal edilmesi durumu dikkate alınarak bölgede tespit edilen emsallerden %20 oranında (güvenli tarafta kalınarak) düşük değer takdir edilmiştir. Buna göre hazırlanan değer tablosu aşağıda verilmiştir.

13 Ada 1 Parsel Değeri: 12.769,00 m² x 200 TL/m² = ~2.550.000,00.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

14 Ada 1 Parsel Değeri: 14.917 m² x 200 TL/m² = ~2.985.000,00.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

6.5.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemi 14 Ada 1 Parselde yer alan taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde arsa değeri bölgeden temin edilen satılık arsa emsalleri, bölge temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle belirlenmiştir. Parsel üzerindeki yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16 Mart 2019 tarih ve 30716 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’den” yararlanılmış, yapıların aşınma payı hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.

Maliyet oluşumları yaklaşımı yönteminde iki farklı değer hesaplanmıştır. Konu değerlerden ilki taşınmazın yasal özelliklerine, yapıların ruhsat alanlarına göre hesaplanan yasal durum değeri (Pazar Değeri), ikincisi ise bilgi amaçlı parsel üzerindeki yapıların mevcut kullanım alanlarına göre belirlenen bilgi amaçlı değeridir. Bilgi amaçlı değer raporun sonuç kanaat kısmında verilmemiş, taşınmazın nihai değer takdirine yansıtılmamıştır. Buna göre 14 ada 1 parsel ile ilgili hazırlanan değerleme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

TAŞINMAZ EKSPERTİZ DEĞERİ (Ruhsat Alanlarına Göre Taşınmazın Değeri)						
Yapı Sıra No	Yapı/Kullanım	Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Değer (TL/m²)	Toplam Değer (TL)
0	Arsa 14 Ada 1 Parsel	14,917.00 m²	200.00 TL	0%	200.00 TL	2,983,400.00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Bahçe düzenleme, peyzaj, aydınlatma vb.)						515,000.00 TL
Arsa+Bina Toplam Değeri						3,498,400.00 TL
Arsa+Bina Yuvarlatılmış Toplam Değeri						3,500,000.00 TL
TAŞINMAZ EKSPERTİZ DEĞERİ (Mevcut Kullanıma Göre Taşınmazın Değeri)						
Yapı Sıra No	Yapı/Kullanım	Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Değer (TL/m²)	Toplam Değer (TL)
0	Arsa 14 Ada 1 Parsel	14,917.00 m²	200.00 TL	0%	200.00 TL	2,983,400.00 TL
1	İdare Binası 2/C	350.00 m²	710.00 TL	15%	603.50 TL	211,225.00 TL
2	Vinç Alanı 2/C	155.00 m²	710.00 TL	15%	603.50 TL	93,542.50 TL
3	Stok Alanı 2/B	840.00 m²	590.00 TL	15%	501.50 TL	421,260.00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Bahçe düzenleme, peyzaj, aydınlatma vb.)						515,000.00 TL
Arsa+Bina Toplam Değeri						4,224,427.50 TL
Arsa+Bina Yuvarlatılmış Toplam Değeri						4,225,000.00 TL

TAŞINMAZ EKSPERTİZ DEĞERİ (Ruhsat Alanlarına Göre Taşınmazın Değeri)						
Yapı Sıra No	Yapı/Kullanım	Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Değer (TL/m²)	Toplam Değer (TL)
0	Arsa 13 Ada 1 Parsel	12,769.00 m²	200.00 TL	0%	200.00 TL	2,553,800.00 TL
Arsa+Bina Toplam Değeri						2,553,800.00 TL
Arsa+Bina Yuvarlatılmış Toplam Değeri						2,550,000.00 TL

6.6 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespit çalışmasında emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Her iki yöntem sonucundan elde edilen değerler aşağıda verilmiştir.

- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Bilgi Amaçlı Taşınmazın Değeri (14 Ada 1 Parsel İçin Uygulanmıştır)

14 Ada 1 Parsel Arsa+Bina Değeri: 4.225.000,00.-TL olarak hesaplanmıştır.

Parsel ayrı değerlendirme yöntemine göre değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlulaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

6.7 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda, müşteriden ve resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerde gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.8 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-1’de listelenmiştir. Değerleme konusu 14 Ada 1 Parsel üzerinde beton santrali yer almaktadır. Beton santrali ve parsel üzerindeki yapılar ile ilgili detaylı bilgi gayrimenkulün özellikleri bölümünde ve taşınmazın yasal özelliklerinin anlatıldığı bölümde verilmiştir. Ruhsat dışı yapılmış olan yapı-müştemilatlar yasal durum değerlemesinde dikkate alınmamıştır.

6.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

6.10 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlarda müşterek veya bölünmüş olarak kullanılan ayrı bir bölüm bulunmamaktadır.

6.11 Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

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

6.12 Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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 değerlendirilmesi 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.

6.13 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7 SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Ekspertize konu gayrimenkuller Mersin İli'nin, merkez ilçelerinden olan Akdeniz İlçesinde yer almaktadır. Akdeniz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin açılan mahkeme davası sonucunda ilgili mahkeme idaresinin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planlarının iptal ettiği öğrenilmiştir. Mahkeme kararına göre 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında yürütmeyi durdurma kararı olduğu, bu durumlara istinaden bölgede boş arsalara ruhsat verilmediği, mahkeme sürecinin devam ettiği (istinaf ve itiraz vb) öğrenilmiştir. Bu durumlar dikkate alınarak taşınmazlara arsa değeri takdir edilmiştir. Yakın çevresinde benzer sanayi yapılaşması, depolar ve ticari amaçlı kullanılan taşınmazlar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli orta seviyede bir bölgedir. Mersin-Erdemli ana yoluna ve Mersin Limanına yakın konumda yer alması ve ulaşım kolaylığı özellikleriyle dikkat çekmektedir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilmelidir.

Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Bekirde Mahallesi, 13 Ada 1 Numaralı Parselde ve 14 Ada 1 Numaralı Parselde Depolama Alanı vasfıyla kayıtlı taşınmazların, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri (arsa) KDV hariç **6.050.000,00.-TL (AltıMilyonElliBin-TürkLirası)** olacak şekilde değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

7.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

13 ada 1 parselin ve 14 ada 1 parselin yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi sebebiyle taşınmazların satış kabiliyeti “*Alıcısı Az*” olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

13 ADA 1 PARSEL				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	2.550.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	3.009.000,00.-TL			
2019 Emlak Beyan Değeri:	842.000,00.-TL			
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

14 ADA 1 PARSEL				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	3.500.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	4.130.000,00.-TL			
Bilgi Amaçlı Değeri (KDV Hariç)	4.225.000,00.-TL			
Bilgi Amaçlı Değeri (KDV Dâhil)	4.985.500,00.-TL			
2019 Emlak Beyan Değeri:	1.343.000,00.-TL			
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı
(Raporu Hazırlayan)

Kenan DAĞDELEN

Harita Müh.

(SPK lisans no:409496/14.05.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Raporu Onaylayan)

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

7.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

08.11.2019 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	5.7429	5.7532
Euro	6.3412	6.3526

Rapor Ekleri

- Tapu Kayıt Örnekleri
- Fotoğraflar
- Kadastro Planı
- Hava Fotoğrafı
- Emlak Beyanı
- Uygunluk Beyanı
- İzin Beyanı
- Özgeçmişler
- SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanının)
- SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanının)

8 RAPOR EKLERİ

8.1 Tapu Kayıt Örnekleri

13 ada 1 parsel

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ					
Kaydı Oluşturan: EDA ÖZ		Tarih: 01/11/2019 17:42			
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo			
175219305572	20191101-1537-F01765	30557			
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	13/1		
Taşınmaz ID:	7542860	Yüzölçüm (m²):	12769.00		
İl / İlçe	MERSİN/AKDENİZ	Ana Taşınmaz Niteliği:	DEPOLAMA ALANI		
Kurum Adı:	Akdeniz TM				
Mahalle / Köy Adı:	BEKİRDE M				
Mevki:					
Cilt / Sayfa	15/1405				
Kayıt Durum:	Aktif				
Mülkiyet					
SistemNo	Malik	Tip / İşrakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
253753706	{SN:7813984} ADANA ÇİMENTO SANAYİİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ VKN:0070041186	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Akdeniz TM Satış Yev: 15497 Tarih: 29/11/2013	

1 / 1

14 Ada 1 Parsel

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: EDA ÖZ

Tarih: 01/11/2019 17:44

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
175219305582	20191101-1537-F01769	30558
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	7542861	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe	MERSİN/AKDENİZ	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Akdeniz TM	DEPOLAMA ALANI
Mahalle / Köy Adı:	BEKİRDE M	
Mevki:		
Cilt / Sayfa	15/1406	
Kayıt Durum:	Aktif	

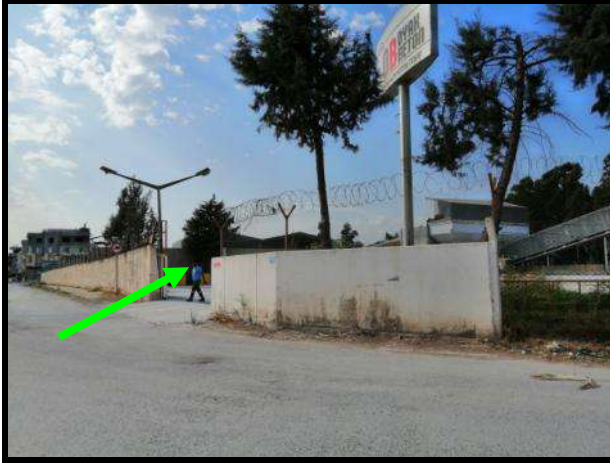
Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
253753708	(SN:7813984) ADANA ÇİMENTO SANAYİİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ VKN:0070041186	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Akdeniz TM Satış Yev: 15497 Tarih: 29/11/2013	

1 / 1

8.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

13 ADA 1 ve 14 ADA 1 PARSEL





(Elektr

1- Stok Alanı
2- Viny Alanı
3- İdari Ofis, Yemekhane vb.

14 ada
1 parsel

Giriş

6485. Sk.
64120. Sk.
64118. Sk.
6475. Sk.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

8.4 Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı



8.5 Emlak Beyan Örnekleri

İcral No	5001579	Tahsilat	Doğum Yeri ve Tarihi
C. Kimlik No ve Eriği No	- 0070041186		Yabancı Kimlik No
Adı Soyadı	ADANA ÇİMENTO SANAYİ T.A.Ş		Ünvanı
Baba Adı			Ev Adresi
Ölüm Tarihi			İş Adresi
Ödeme Emri Tarihi	-		Telefonu
ÇAY MH.64108 SOKAK NO.7			
İmza Ekstresi			

Borç	Gecikme	Peşin Ödeme İndirimi	376 İndirimi	Toplam Borç (Borcu Yoktur Yaz)	Kalan Emanet
5.951,70	0,00	0,00	0,00	5.951,70	

Detay Göster

na İşyeri (1) (1.343.000,00 TL) Bina Mesken (0) (0 TL) Arsa (1) (842.000,00 TL) Arazi (0) (0 TL)

Tahakkuklar	Tüm Tahsilatlar	Tahsilatlar	Mahsuplar	Emanetler	Emlak	Çevre	İtalyan/Reklam	Su Abone	Eğlence	GTT
Kira	İşgaliye	Encümen Para Cezaları	Katılım	Kanal Sulama	Modüller	Birleşen Siciller				

Emlak Beyanları ☐ Varisli ☒ Açık **Tümü** **Dönem** **Ada** **Parsel** **Sıra No** **Getir** **Yeni Bina Beyan**

Yeni Arazi Beyanı **Yeni Arsa Beyanı** **Azaltan-Artıran-Terkin** **Tapu Bilgi Dökümü**

Sıra	Dönem	Sıra	Adres	Cilt/Sayfa	Pafta	Ada	Parsel	Arsa / Bina (m2)	Arsa Payı	Arsa Ek Hisse	Bina Payı	Bina Ek Hisse	Rayiç Bedel	Bitiş Tarihi	Türü	Son Ada	Son Parsel	İşt. Sayı	Bakiye
na	2019	1	ÇAY 64108 Kapı No:7	15 / 1406	23 5- IV-1	14	1	14917 / 595	1.00 / 1.00	1.00 / 1.00	1.00 / 1.00	1.00 / 1.00	1.343.000,00		DİĞER TİCARETHANE VE İŞYERLERİ				
sa	2019	1	ÇAY 64108	15 / 1405	23 5- IV-1	13	1	12769	1.00 / 1.00	1.00 / 1.00	1.00 / 1.00	0 / 0	842.000,00				13	1	2778

2 adet kayıt bulundu. Tarhiyat nedeniyle oluşmuş beyan türlerinde (T) yazmaktadır.
(2 adedi kapalı beyandır. Kapalı beyan(lar) turuncu renkte, tarhiyat nedeniyle kapalı beyanlar koyu turuncu renkte gösterilmiştir)

8.6 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2019 SPM-ADNAC 012

Rapor Tarihi: 08.11.2019

Hazırlanan Kurum: ADANA ÇİMENTO SANAYİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
Kenan DAĞDELEN

Harita Mühendisi

(SPK lisans no:409496/14.05.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

8.7 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2019 SPM-ADNAC 012

Rapor Tarihi: 08.11.2019

Hazırlanan Kurum: ADANA ÇİMENTO SANAYİ TÜRK ANONİM ŞİRKETİ

Bu değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı
Kenan DAĞDELEN

Harita Mühendisi
(SPK lisans no:409496/14.05.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ

Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

8.8 Sorumlu Değerleme Uzmanı Özgeçmişi

Adı Soyadı : Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)
Doğum Tarihi / Yeri : 1974 / Ankara
Eğitim Durumu : Lisans/ İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. / Mimarlık
Profesyonel Deneyim :

2007/ ----	Yönetim Kurulu Başkanı	Lal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2005/2007	Müdür	Lal Gayrimenkul Değerleme Ltd. Şti
1998 / 2005	Müdür	Lal İnşaat Emlak Taahhüt ve Mühendislik Ltd. Şti.
1996 / 1998	Mimar	EF Proje Ltd. Şti.
1995 / 1996	Mimar	US Mimarlık Ltd. Şti.

Bilgisayar Bilgisi : TMMOB / Autocad, Windows 3x-XP, MS-Office uygulamaları,
Yabancı Dil : İngilizce,
Üye Kuruluş&Komisyonlar : TMMOB Mimarlar Odası,
Mimarlık Vakfı,
Değerleme Uzmanları Derneği
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

8.9 Değerleme Uzmanı Özgeçmişi

Adı Soyadı : Kenan DAĞDELEN (SPK Lisans No: 409496)
Doğum Tarihi / Yeri : 1987 / Gaziantep
Eğitim Durumu : Erciyes Üniversitesi Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği
Bölümü (2013)

Profesyonel Deneyim

2014 / ----	Değerleme Uzmanı	Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.
-------------	---------------------	-------------------------------------

Bilgisayar Bilgisi : Windows İşletim Sistemleri, Windows Microsoft Office, İnternet,
ArcGIS, NetCad, MapInfo
Yabancı Dil : İngilizce,
Üye Kuruluş&Komisyonlar : Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (HKMO)

8.10 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



8.11 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 14.05.2018

No : 409496

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

Kenan DAĞDELEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

