BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**MERSİN İLİ, AKDENİZ İLÇESİ, NUSRATİYE MAHALLESİ**
**4307 ADA 1 PARSEL, A BLOK 5-6 BB NUMARALI**
**"BÜRO" VASIFLI TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 30.06.2024

RAPOR NO: SPK-2024-126

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

## YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ |
| Raporu Hazırlayan Kurum | Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. |
| Rapor Tarihi | 30.06.2024 |
| Rapor No | SPK-2024-126 |
| Talep Tarihi | 24.06.2024 |
| Taşınmaz İnceleme Tarihi | 25.06.2024 |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler | Yeni Mahallesi İsmet İnönü Bulvarı Klas Plaza A Blok No: 70 K:4/5-6 Akdeniz/MERSİN |
| Çalışmanın Konusu | 4307 Ada 1 Parsel 5 ve 6 Bağımsız Bölüm Numaralı "BÜRO" nitelikli taşınmazın değerinin tespiti |
| Cinsi(Tapu Kaydı) | BÜRO |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı | 5 NOLU BB : 137 m2<br>6 NOLU BB : 137 m2 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu | Akdeniz Belediyesi İmar Müdürlüğü`nde yapılan incelemelerde taşınmazına yer aldığı parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının askıya alındığı (planda revizyona gidilmek için) 1/5000 ölçekli, 09.04.2018 Tarih 275 Özel Proje Alanı Nazım İmar Planı kapsamında; Turizm+ Ticaret Alanı içerisinde yer aldığı bilgisi alınmıştır. İmar birimi yetkilisi bölge genelinde yeni yapı yapımı için plan çalışması tamamlanıncaya kadar resmi imar durumu verilemeyeceğini belirtmiştir. Eski imar Sartlarına göre 1/1000 lik uygulama imar planına göre konut alanı, E: 3.00 yapılaşma koşullarına sahiptir. |
| TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) | **5 nolu BB : 9.750.000,00 TL**<br>**6 nolu BB : 9.750.000,00TL**<br>**TOPLAM : 19.500.000,00 TL.** |
| TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) | **5 nolu BB : 296.485 USD**<br>**6 nolu BB : 296.485 USD**<br>**TOPLAM : 592.970 USD** |

**DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Olcay USTA

Denetmen : Orhan ÖNAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Havva AKARSLAN



Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 TANIM 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 ..... 9
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 ..... 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 İLİŞKİNAÇIKLAMA, ..... 13
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ..... 14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER ..... 14
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MERSİN İLİ ..... 14



**B**aşkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER ....16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM ....16
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM ....17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI ....20
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER ....21
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ ....22
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ ....23
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ ....23
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ....23
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR ....24
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ ....24
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER ....24
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ ....24
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ....26
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ ....26
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ ....28
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 ....30
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI ....30
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ....30
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI ....30
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 ....31
7. BÖLÜM SONUÇ ....31
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ ....31
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ ....32

# 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

## 1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 24.06.2024 tarihinde talep edilmiştir.

## 1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 30.06.2024 tarihinde SPK-2024-126 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

## 1.3 RAPOR TÜRÜ

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

## 1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

**1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 25.06.2024**

**1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 24.06.2024**

## 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 26.05.2023 tarihinde OZL-2023-80 rapor numarası, 25.10.2023 tarihinde SPK-2023-132 rapor numarası ve 04.01.2024 tarihinde SPK-2024-4 rapor numarası ile rapor tanzim edilmiştir.


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

## 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, PALMİYE İŞ MERKEZİ NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467 FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

### 2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Toroslar Mh. Atatürk 12 Bulvarı No: 17/1 Akdeniz Mersin,Türkiye

ŞİRKET AMACI: Armada Gıda 155.000 m2 alanda, toplam 3 tesisi ile Konvansiyonel Bakliyat, Bulgur, Pirinç, Bakliyat Unu ve Yağlı Tohumların ithalat, ihracat ve transit ticaret faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. Firma toplamda 45 ülke ile ithalat; 86 ülke ile ihracat yapmaktadır.
Brc, Sedex, Fda, ISO 9001,ISO 14001, ISO 22000,ISO 27001, ISO 45001, ISO 50001, Halal, Kosher, Bıosuısse Organik, Krav, TC Organik Tarım, Nop Organik and EU Organik belgelerine sahip olan Armada Gıda, uluslararası standarları ön planda tutarak, üstün üretim ilkelerini benimser ve uygular; müşterilerine, çalışanlarına ve çevreye duyarlıdır. Sektörün En Modern Tesisi Türkiyenin en modern bakliyat ve hububat tesisi olma özelliğini taşıyan 60.000 m² üzerine kurulu tesisimizde, 26.000 m² yatay depolama alanı ve 33.000 ton kapasiteli 5 adet dikey silo bulunmaktadır. Bu depolama alanları dışında 340 ton/gün kapasiteli bulgur fabrikası , 600 ton/gün kapasiteli mercimek kırma ve temizleme tesisi, 400.000 adet/gün kapasiteli paketleme tesisi ile 1.000 ton/gün kapasiteli bakliyat eleme ve paketleme tesisi mevcuttur.

## 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Yeni Mah. İsmet İnönü Bulvarı, Klas Plaza A Blok No:70/5-6 AKDENİZ/MERSİN adresinde yer alan gayrimenkullerin müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

## 3.1 KABULLER

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

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 değerleme 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 değerleme 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


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ 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 değerleme 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.

---

| **DEĞERLEME UZMANI** | **DENETMEN** | **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** |
|---|---|---|
| Havva AKARSLAN | Orhan ÖNAL | Olcay USTA |
| SPK Lisans No: 410570 | SPK Lisans No: 406548 | SPK Lisans No: 407179 |



**B**aşkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

# 4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

## 4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

- **5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM**

| TAPU BİLGİLERİ | | | |
|---|---|---|---|
| ***İli*** | ADANA | ***Pafta*** | - |
| ***İlçesi*** | AKDENİZ | ***Ada*** | 4307 |
| ***Bucağı*** | - | ***Parsel*** | 1 |
| ***Mahallesi*** | NUSRATİYE | ***Yüzölçümü*** | 3743,00 m² |
| ***Köyü*** | - | ***Arsa Payı*** | 128/8992 |
| ***Mevkii*** | - | ***Blok / Kat*** | A/DÖRDÜNCÜ |
| ***Cilt-Sayfa*** | 15-1437 | ***B.B.No*** | 5 |
| ***Maliki/Hisse*** | ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (1/1) | ***Niteliği*** | BÜRO |
| ***Vasfı*** | ARSA | ***Tapu Türü*** | KAT İRTİFAKI |

- **6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM**

| TAPU BİLGİLERİ | | | |
|---|---|---|---|
| ***İli*** | MERSİN | ***Pafta*** | - |
| ***İlçesi*** | AKDENİZ | ***Ada*** | 4307 |
| ***Bucağı*** | - | ***Parsel*** | 1 |
| ***Mahallesi*** | NUSRATİYE | ***Yüzölçümü*** | 3743,00 m² |
| ***Köyü*** | - | ***Arsa Payı*** | 128/8992 |
| ***Mevkii*** | - | ***Blok / Kat*** | A/DÖRDÜNCÜ |
| ***Cilt-Sayfa*** | 15-1438 | ***B.B.No*** | 6 |
| ***Maliki/Hisse*** | ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (1/1) | ***Niteliği*** | BÜRO |
| ***Vasfı*** | ARSA | ***Tapu Türü*** | KAT İRTİFAKI |

## 4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Mersin ili, Akdeniz İlçesi, Yeni Mahallesi, İsmet İnönü Bulvarı, No:70 Klas Plaza A Blok 4/5-6 adresinde yer almaktadırlar.

Taşınmaza ulaşmak için, bölgenin sık kullanılan caddelerinden olan İsmet İnönü Bulvarı ile İstiklal Caddesinin kesişiminden doğu yönde bulvar üzerinden 150 m ilerlenir ve sol tarafta konumlu değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu yapıya ulaşılır. Taşınmaz ana ulaşım arterlerine yürüme mesafesindedir. Bölge genelde yapı kalitesine bağlı olarak, orta ve üst gelir grubu tarafından iş yeri amaçlı olarak talep görmektedir. Bölgede Mersin kent limanının olması liman merkezli iş kollarında faaliyet gösteren firmalar tarafından büro amaçlı olarak kullanılan iş merkezleri yer almaktadır.

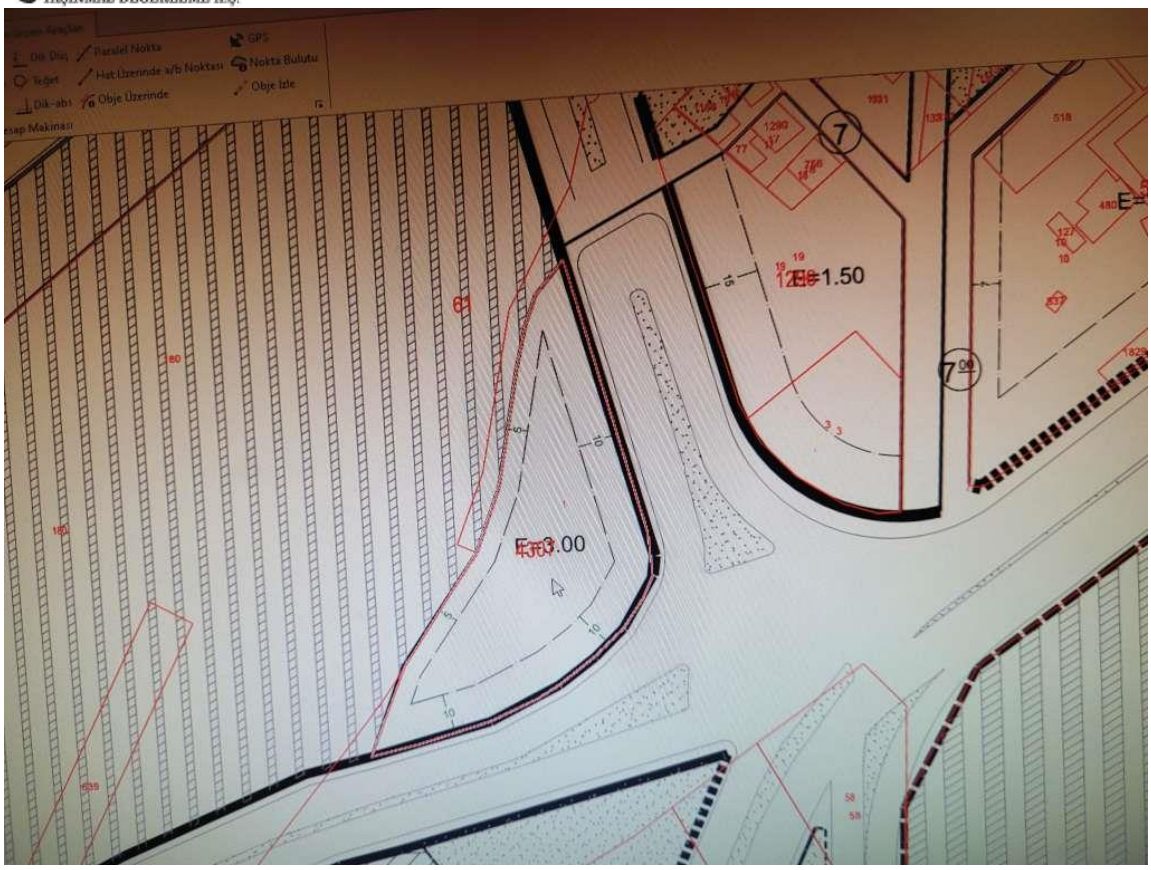
Bölgede ulaşım altyapı sorunu bulunmamaktadır. Toplu taşıma araçlarıyla İsmet İnönü Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Yakın çevresinde Mersin limanı, Mersin tren garı, Mersin Toros Devlet Hastanesi, sağlık ocağı, öğretim kurumları ve birçok ihtiyacı karşılayabilecek işletmeler yer almaktadır

## 4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Toplu taşıma araçlarıyla İsmet İnönü Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım toplu taşıma ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.

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

Akdeniz Belediyesi İmar Müdürlüğü`nde yapılan incelemelerde taşınmazına yer aldığı parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının askıya alındığı (planda revizyona gidilmek için) 1/5000 ölçekli, 09.04.2018 Tarih 275 Özel Proje Alanı Nazım İmar Planı kapsamında; Turizm+ Ticaret Alanı içerisinde yer aldığı bilgisi alınmıştır. İmar birimi yetkilisi bölge genelinde yeni yapı yapımı için plan çalışması tamamlanıncaya kadar resmi imar durumu verilemeyeceğini belirtmiştir. Eski imar Sartlarına göre 1/1000 lik uygulama imar planına göre konut alanı, E: 3.00 yapılaşma koşullarına sahiptir.




**Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri**

TKGM Portalda ve Akdeniz Belediyesi arşivinde mevcut değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait bila onay tarihli mimari uygulama projesi incelenmiş olup, bağımsız bölüm bazında katı ve konumu tespit edilmiştir. Ancak; değerleme konusu taşınmazların fiilen tek hacim olarak birlikte kullanımda olduğu ve iç mekan özelliklerinde kısmi düzenlemeler yapılmış olduğu görülmüştür. Taşınmazların brüt metrajında herhangi bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.

Akdeniz Belediyesi'nde yaptığımız incelemede 05.04.1994 tarih, 1-78-44/1994 sayılı ilk yapı ruhsatı, 10.12.1998 tarih, 69/98-448/1994 sayılı tadilat ruhsatı ve değerleme konusu taşınmazlara ait 04.12.2003 tarih, 1/42 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

Akdeniz Belediyesinde değerlemeye konu gayrimenkullere ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Akdeniz Belediyesi İmar Müdürlüğünde, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz, 18.12.2012 tarih ve 18771 yevmiye numarası ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

## 4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

22.07.2024 tarih, 14.15 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

**BEYANLAR HANESİNDE MÜŞTEREK OLARAK;**

-Bila tarih ve yevmiye numarası ile YÖNETİM PLANI:18/12/1998 beyanları bulunmaktadır.

## 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 Akdeniz 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 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, BÜRO 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 hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir."

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Büro 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 1998 yılında inşaata başlanmış ve iskan mevcut olup, taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı her hangi bir ***Yapı Denetim*** e tabi değildir.

## 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 Akdeniz Belediyesi, 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. Değerlemeye konu taşınmazlar Büro vasıflı olup büro olarak kullanılmaktadır.

## 4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu parsel üzerinde mevcut yapı, ekb sisteminde yapılan sorgulamada ve belediye evraklarda herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

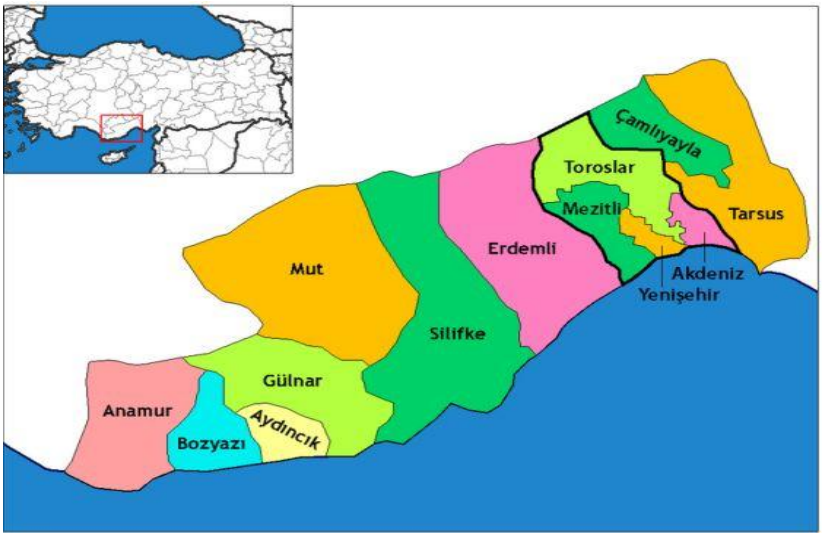
# 5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

## 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, Aydıncık, Bozyazı, Silifke, Tarsus, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar ve Mut'tur. Toplam on üç ilçesi bulunmaktadır. Büyükşehir belediyesi statüsü bulunmaktadır. Türkiye'nin güneyinde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır. Kentin kuzeyindeki Yumuktepe höyüğünde yapılan kazılarda birçok katman ortaya çıkarılmıştır. Bunların en eskisi, MÖ 6300'lere, en yenisi ise Selçuklu dönemine tarihleniyor. Kazılardan çıkarılan eserler, Mersin Arkeoloji Müzesi başta olmak üzere, Adana Arkeoloji Müzesi v 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 üzerinde 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, 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 büyü 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, Klikya 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 yükse 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.

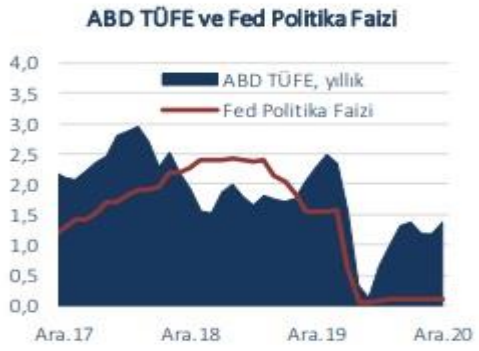
1924 yılında Mersin il yapıldı ve 20 Mayıs 1933'te İçel (büyük Mersin) ilini oluşturmak için İçel iline katıldı, ilin merkezi Mersin, eski İçel ilinin merkezi olan Silifke de kaza oldu. İlde inanç turizmi açısından önemli olan iki merkez vardır. Birincisi İsa'nın takipçilerinden Pavlus'un Tarsus'ta bulunan 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. Tarihî ve turistik açıdan görülmesi gereken başlıca yerler; Alahan Manastırı (Mut), Kravga Köprüsü (Mut), Kızkalesi, Yumuktepe, Kanlıdivane (Neapolis), Anamuryum Harabeleri, Viranşehir (Soli), Tarsus - Aziz Pavlus Kilisesi, Silifke-Uzuncaburç, Karaduvar, Ayaş, Çamlıyayla Namrun Kalesi (Lampron) ve Sinap Kalesi, Alahan (Alacahan) Manastırı, Narlıkuyu, Zeus (Jupiter) tapınağı, Cennet Cehennem mağaraları, Aynalıgöl Mağarası (Aydıncık),Çukurpınar mağarası, Korikos Kalesi, Mamure Kalesi, Aslanköy Kaya Mezarları, Adam Kayalar, Tarsus-Ulu Cami, Tarsus-Eski Cami, Büyükeceli Kaya mezarları sayılabilir. Tabiplerin piri Lokman Hekim Tarsus'ta yaşamıştır. Aynı zamanda yılanların padişahı Şahmeran ile ilgili rivayet de şöyledir: Şahmeran yörenin kralının kızına âşık olur, cadının bir tanesi prensesin hamama geleceğini ve görmek isterse onu hamamda bir odaya gizlice alacağını söyler. Şahmeran her ne kadar biraz şüphelense de aşk gözünü karartır ve gider. Orada katledilir. Tarsus'ta hâlen ayakta olan eski hamamın göbek taşındaki kızıllığın 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 muzu dünyaca ünlenmiştir. Tarıma dayalı sanayi gelişme göstermektedir. Mersin merkezde kayısı, ceviz, kiraz, şeftali ve sebze yaygın olarak üretilirken son yıllarda tropikal meyve ve sebzeler de üretilmeye başlanmıştır. Batı Mersin'de daha çok Anamur, Bozyazı, Aydıncık, Silifke ve Erdemli ilçelerinde muz, turunçgiller, çilek, papaya, pepino, ananas, salatalık ve domates yetiştirilmektedir.

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




**IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)**

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

### 5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 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 sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on


Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 sıkılaşma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

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

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli 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 sıkılığı, 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

GSYH 2021 yılının ilk çeyreğinde yüzde 7 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 7,5, sanayi sektörü yüzde 11,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 5,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 11,4 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 7,4 ve yüzde 1,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 1,1 puan olmuştur.Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 4,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,2 puan katkı vermiştir.Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde yüzde 4,7 oranında azalırken makine teçhizat yatırımları yüzde 30,5 oranında artmıştır.

Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Ancak salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği düşünülebilir.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2021 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda salgına rağmen geçen yıl yüzde 1,8 büyüyen Türkiye ekonomisinin de 2021'de yüzde 6 ve 2022'de yüzde 3,5 büyüyeceği öngörülmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,3 daraldığı kaydedilen raporda, küresel ekonomik büyüme tahmininin bu yıl için yüzde 5,5'ten yüzde 6'ya, 2022 için yüzde 4,2'den yüzde 4,4'e revize edildiği belirtilmiştir. IMF, ocak ayında yayımlanan güncelleme raporunda, dünya ekonomisinin 2020'de yüzde 3,5 daraldığı tahmininde bulunmuştu. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının ilk çeyreğine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 263 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 341 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel

olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk çeyreğinde 43 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 69 azalarak yaklaşık 13 adet civarında gerçekleşmiştir.

## 5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

| | |
|---|---|
| Konum Özelliği | : Kent Merkezi |
| Yapılaşma Yoğunluğu | : %100 |
| Çevresel Gelişim Hızı | : Orta |
| Yapılaşma Türü | : MİA (Merkezi İş Alanı) |
| İnşaat Tarzı | : Betonarme |
| İnşaat Nizamı | : Ayrık |
| Binanın Kat Adedi | : 19 |
| Yapı Sınıfı | : 4/A |
| Deprem Bölgesi | : 3. Derece |
| Deprem Hasar Durumu | : Hasarsız |
| Onarım/Güçlendirme | : - |
| Kat irtifakı | : VAR |
| Toplam B.Bölüm Sayısı | : 31 |
| İskan Belgesi | : 04.12.2003 |
| Yaşı | : 20 |
| Malzeme Durumu | : Orta |
| İşçilik Durumu | : Orta |
| Elektrik | : Var |
| Su | : Var |
| Kanalizasyon | : Var |
| Isıtma Sistemi | : Var |
| Otopark | : Var |
| Asansör | : Var |
| Jeneratör | : - |
| Güvenlik | : Var |
| Yangın Merdiveni | : Var |
| Kullanım Durumu | : Büro |
| Kullanım Şekli | : Büro |

### 5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Ana gayrimenkul; Tapuda Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Nusratiye Mahallesi, 4307 ada, 1 parselde 3743,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde (A ve B) 2 blok ve C Trafo Bloğu halinde, betonarme karkas yapı tarzında 5/A yapı grubunda inşa edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina Bodrum+Zemin+Asma +16 normal kat şeklinde inşa edilmiştir. Bina içerisinde 31 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu binanın bodrum katında müşterek otopark, zemin katında bina girişi,1 adet dükkan, 1 kapıcı dairesi, ortak alanlar ve diğer normal katlarda 2`şer adet büro olmak üzere binada toplam 31 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok giriş projesinde kuzeydoğu cepheden, sağlanmaktadır. Söz konusu bina giriş kapısı alüminyum üzeri cam doğrama kapıdır. Bina giriş hol yer ve merdiven mahalleri seramik kaplamalı olup, merdiven mahallerinde demir doğrama korkulukları alüminyum profil doğrama mevcuttur. Duvar mahalleri sıva üzeri boya kaplamalıdır. Genel olarak iyi nitelikli malzeme ve işçilik kalitesi kullanılmıştır.

### 5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

**5 NOLU BB**

*5 NOLU B.B. Değerleme konusu taşınmaz bina girişine göre yapının arka/batı yarısında 4. katta yer almaktadır. Kuzey-Güney-Batı cephelidir. Taşınmaz brüt 137 m2 alanlı olup; salon, 1 oda, duş/wc ve 1 balkon hacimleri olarak projelendirilmiş olup, mahallinde iç hacimde kullanıma uygun olarak bölümlendirmeler yapılmıştır.

**6 NOLU BB**

*6 NOLU B.B. Değerleme konusu taşınmaz bina girişine göre yapının ön/doğu yarısında 4. katta yer almaktadır. Kuzey-Güney-Doğu cephelidir. Taşınmaz brüt 137 m2 alanlı olup; salon, 1 oda, duş/wc ve 1 balkon hacimleri olarak projelendirilmiş olup, mahallinde iç hacimde kullanıma uygun olarak bölümlendirmeler yapılmıştır.

**Taşınmazları ayıran ara duvarın kaldırılarak taşınmazların tek fonksiyona dönüştürülerek birleştirilmiş olduğu görülmüştür. Zeminleri tüm hacimlerde seramik kaplı, duvarları alçı sıvalı, kısmen de dekoratif duvar kağıdı kaplamadır. Taşyünü asma tavanlıdır. Mutfakta lake kaplama mdf ahşap niş bulunmaktadır. Islak hacimleri seramik kaplı olup, taşınmazlar bakımlıdır. Taşınmazların deniz manzarası bulunmaktadır.

**FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu taşınmazların 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. Değerlemeye konu taşınmazlar birleştirilerek büro olarak kullanılmaktadır.

## 5.4. 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.

Değerlemeye konu taşınmazlar birlikte kullanılmakta olup büro olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın iç mekanlarında değişiklikler yapılmıştır. Taşınmazlar konum ve alan olarak projesi ile uyumludur.

## 5.5. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

## 5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

**GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- İl ve İlçe merkezinde olması,
- İskanın olması,
- Tercih edilen bölgede konumlu olması
- Asansörlü olması

**GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Binanın eski olması

## 5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, Emsal Karşılaştırma 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır "şeklinde tanımlanmaktadır.

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

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

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile

gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda 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 değerleme 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir 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.

## 5.8. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

## 5.9. 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 =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto 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

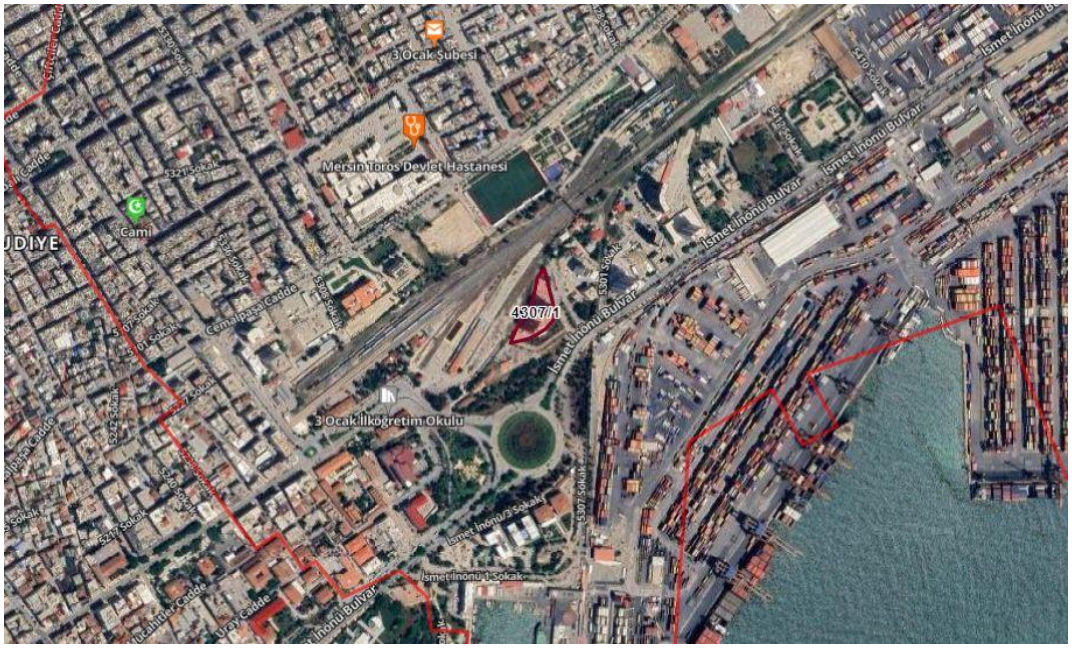

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Yakın çevredeki konut piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, emsal, imar durumu, potansiyeli gibi kriterleri değerleme 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;




**EMSALLER**

**EMSAL-1**

GÜVEN GAYRİMENKUL: 0 (532) 172 20 16 -Taşınmazlar ile aynı yapıda, 9. Katta konumlu 3+1 180 m2 olarak beyan edilen, 137 m2 alanlı olduğu tahmin edilen ofis için 12.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın kat/konum şerefiyesi bulunmaktadır. (m2 birim fiyatı: 87.591 TL/m2 x 0,9 paz. x 0,9 kat şerf.: 70.948 TL/m2)

**EMSAL-2**

TURGAY DEMİRHAN GAYRİMENKUL: 0 (530) 693 39 77 -Taşınmazlar ile yakın konumda, benzer yaş ve nitelikli yapıda binanın ara katında, 180 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 165 m2 alanlı olduğu tahmin edilen 4+1 ofis 13.450.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. (m2 birim fiyatı: 81.515 TL/m2 x 0,9 paz.: 73.363 TL/m2)

**EMSAL-3**

FA EMLAK: 0 (506) 889 69 79- Taşınmazlar ile yakın konumda, benzer yaş ve nitelikli yapıda, binanın ara katında konumlu 150 m2 alanlı olarak beyan edilen, 125 m2 alanlı olduğu tahmin edilen 2+1 tip ofis 10.000.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. (m2 birim fiyatı: 80.000 TL/m2 x 0,9 paz. 72.000 TL/m2)

**EMSAL-4**

ELMAS GAYRİMENKUL: 0 (555) 190 50 99- Taşınmazlar ile yakın konumda, benzer yaş ve nitelikli yapıda, binanın ara katında konumlu 200 m2 alanlı olarak beyan edilen, 165 m2 alanlı olduğu tahmin edilen 4+1 tip ofis 13.000.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. (m2 birim fiyatı: 78.787 TL/m2 x 0,9 paz. 70.909 TL/m2)

| DÜZELTMELER (*) | KONU TAŞINMAZ | EMSAL 1 | EMSAL 2 | EMSAL 3 | EMSAL 4 | EMSAL 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 87.591,00 TL/m2 | 81.515,00 TL/m2 | 80.000,00 TL/m2 | 78.787,00 TL/m2 | |
| Konum | NUSRATİYE | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Kullanım | OFİS | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Diğer | ŞEREFİYE | -10% | 0% | 0% | 0% | |
| Pazarlık Payı % | | -10% | -10% | -10% | -10% | |
| TOPLAM DÜZELTME | | -20% | -10% | -10% | -10% | |
| AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²) | | 70.948,71 TL/m2 | 73.363,50 TL/m2 | 72.000,00 TL/m2 | 70.908,30 TL/m2 | |
| | | | | | | |
| | | | EMSALLERİN ORTALAMA M2 DEĞERİ | | 71.805,13 TL/m2 | |

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

## 5.11. 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.

## 5.12. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda Konu mülkün işyeri-ofis olarak en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerleme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

### 5.13. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerleme analizi yapılmıştır.

### 5.14. 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, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak tarlaların cephe, konum, yüz ölçüm ve arazi yapısına göre değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmazlara emsal ofislerin alanları, cepheleri, katları ve konumlarına göre satılık m² birim fiyatı 71.000-73.000 TL/m² olarak tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 26.05.2023 tarihinde OZL-2023-80 rapor numarası, 25.10.2023 tarihinde SPK-2023-132 ile rapor numarası, 01.04.2024 tarihinde, SPK-2024-4 rapor numarası ile rapor tanzim edilmiş olup müşteri isteği doğrultusunda 30.06.2024 tarihinde güncel değerleme raporu hazırlanmıştır.
- Konu mülk için güncel nihai değer yasal ve mevcut durum değeri

**5 NOLU BB : 137 m² x 71.167 TL/m² =~9.750.000 TL.**

**6 NOLU BB : 137 m² x 71.167 TL/m² =~9.750.000 TL.**

**TOPLAM OLARAK 19.500.000 TL (ONDOKUZMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) değer takdir edilmiştir.**

### 6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

# 7. BÖLÜM SONUÇ

## 7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme emsal yöntemi kullanılarak, bağımsız bölüm değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

## 7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

| DEĞERLEME TABLOSU | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BLOK | KAT | BB NO | VASFI | ALANI(M2) | BR. FİYAT (TL/M2) | YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL) | RAPOR TARİHİ İTİBARİYLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR) |
| A | DÖRDÜNCÜ | 5 | BÜRO | 137 | 71167,88 | 9.750.000,00 | $296.485 |
| A | DÖRDÜNCÜ | 6 | BÜRO | 137 | 71167,88 | 9.750.000,00 | $296.485 |
| | | | | | TOPLAM DEĞER | 19.500.000,00 | $592.970 |
| | | | | | 1 DOLAR | ₺32,8853 | |

| 4307 ADA 1 PARSEL 5 VE 6 BB BÜRO VASIFLI TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ | |
|---|---|
| TL | TL |
| (KDV HARİÇ) | (KDV DAHİL) |
| 19.500.000,00 | 23.400.000,00 |

**DEĞERLEME UZMANI**
Havva AKARSLAN
SPK Lisans No: 410570

**DENETMEN**
Orhan ÖNAL
SPK Lisans No: 406548

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**
Olcay USTA
SPK Lisans No: 407179

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Plan Örneği
- Kadastral Durum
- Tapu Kayıtları
- Tapu sureti

**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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 13.03.2017 No : 406548

# 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

## Orhan ÖNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

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

## MESLEKİ TECRUBE BELGESİ

TDUB

### 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 değerleme 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

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

**Belge Tarihi: 29.08.2019** **Belge No: 2019-01.1423**

**Sayın Orhan ÖNAL**

(T.C. Kimlik No: 43726885216 - Lisans No: 406548 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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**

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 değerleme 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**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-7-2024-14:15

webtapu tapunun kısayolu

**Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA ( BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. )**

| Makbuz No | Dekont No | Başvuru No |
|---|---|---|
| 175224263112 | 20240722-1531-F15622 | 26311 |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | |
|---|---|
| Zemin Tipi: | Katlrtifaki |
| Taşınmaz Kimlik No: | 7610651 |
| İl/İlçe: | MERSİN/AKDENİZ |
| Kurum Adı: | Akdeniz |
| Mahalle/Köy Adı: | NUSRATİYE |
| Mevkii: | - |
| Cilt/Sayfa No: | 15/1438 |
| Kayıt Durum: | Aktif |

| | |
|---|---|
| Ada/Parsel: | 4307/1 |
| AT Yüzölçüm(m2): | 3743.00 |
| Bağımsız Bölüm Nitelik: | BÜRO |
| Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü: | |
| Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü: | |
| Blok/Kat/Giriş/BBNo: | A/4//6 |
| Arsa Pay/Payda: | 128/8992 |
| Ana Taşınmaz Nitelik: | ARSA |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:18//12/1998 TAR.( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) | | | |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**



| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 228136330 | (SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | - | - | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-12-2012 18771 | - |

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **mj96A_KGUc4** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-7-2024-14:16

webtapu tapunun kısayolu

**Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA ( BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. )**

| Makbuz No | Dekont No | Başvuru No |
|---|---|---|
| 175224263112 | 20240722-1531-F15622 | 26311 |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | |
|---|---|
| Zemin Tipi: | Katlrtifaki |
| Taşınmaz Kimlik No: | 7597435 |
| İl/İlçe: | MERSİN/AKDENİZ |
| Kurum Adı: | Akdeniz |
| Mahalle/Köy Adı: | NUSRATİYE |
| Mevkii: | - |
| Cilt/Sayfa No: | 15/1437 |
| Kayıt Durum: | Aktif |

| | |
|---|---|
| Ada/Parsel: | 4307/1 |
| AT Yüzölçüm(m2): | 3743.00 |
| Bağımsız Bölüm Nitelik: | BÜRO |
| Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü: | |
| Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü: | |
| Blok/Kat/Giriş/BBNo: | A/4//5 |
| Arsa Pay/Payda: | 128/8992 |
| Ana Taşınmaz Nitelik: | ARSA |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | YÖNETİM PLANI:18//12/1998 TAR.( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) | | | |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**



| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 228136329 | (SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | - | - | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-12-2012 18771 | - |

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

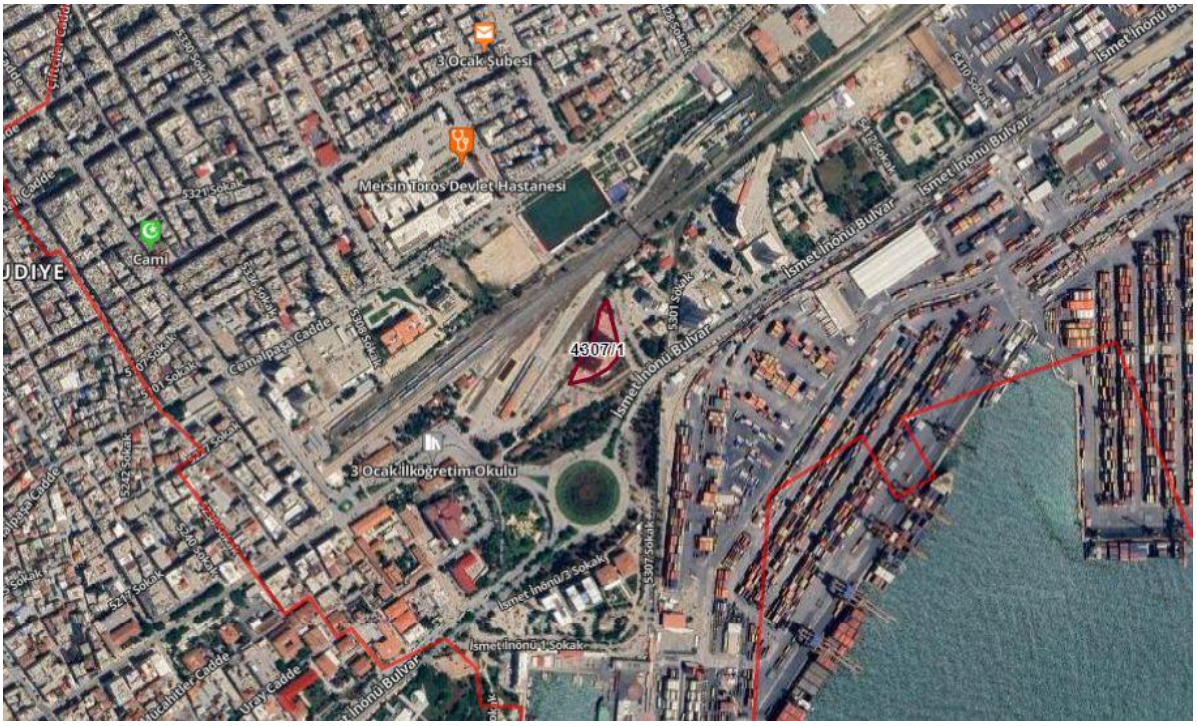
veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **bx1P9I935Gp** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR



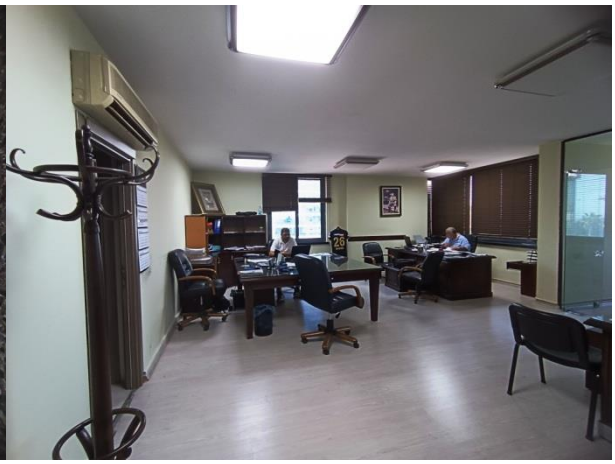
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

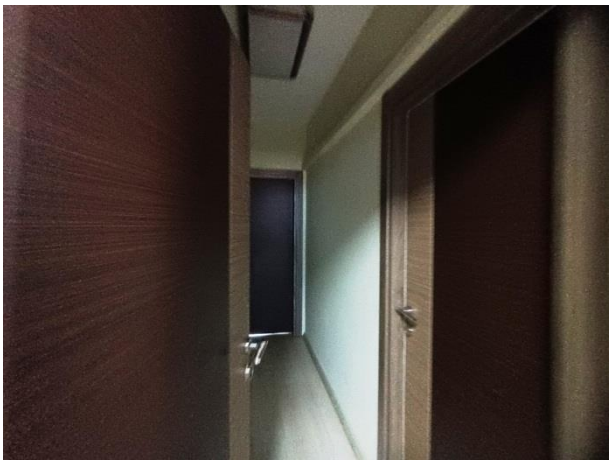
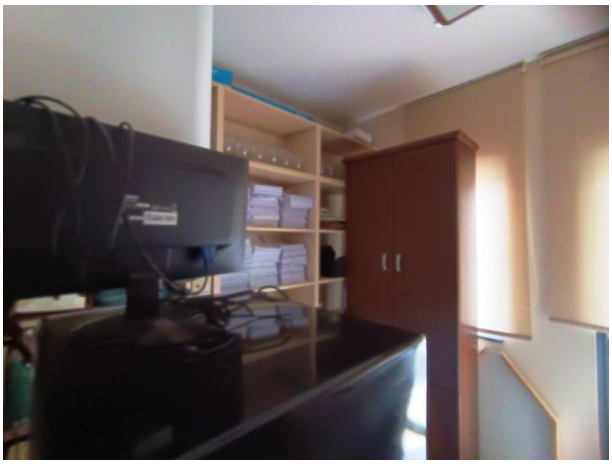

3 Ocak Şubesi
Mersin Toros Devlet Hastanesi
Cami
4307/1
İsmet İnönü Bulvarı
3 Ocak İlköğretim Okulu
İsmet İnönü 3 Sokak
İsmet İnönü 1 Sokak

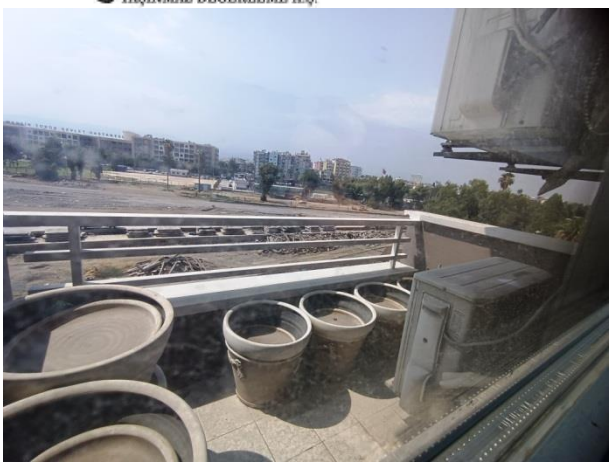
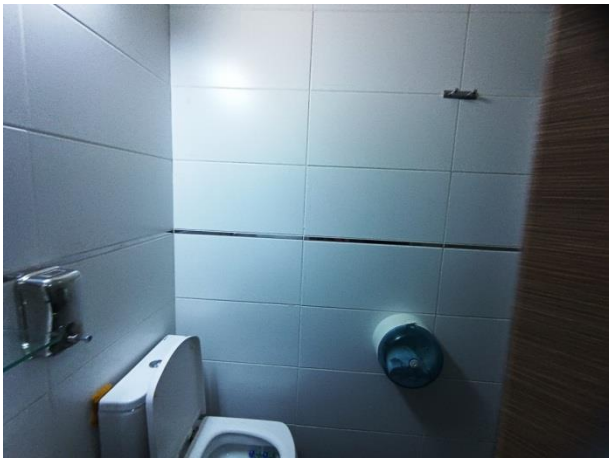
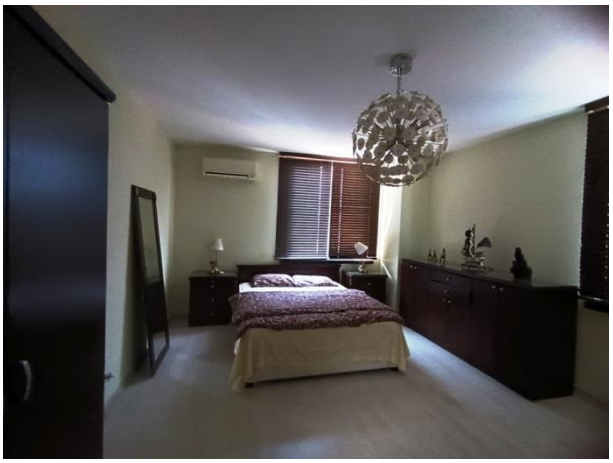
A BLOK
B BLOK
5
6
BLOK GİRİŞİ
PLAZA
B BLOK
A BLOK

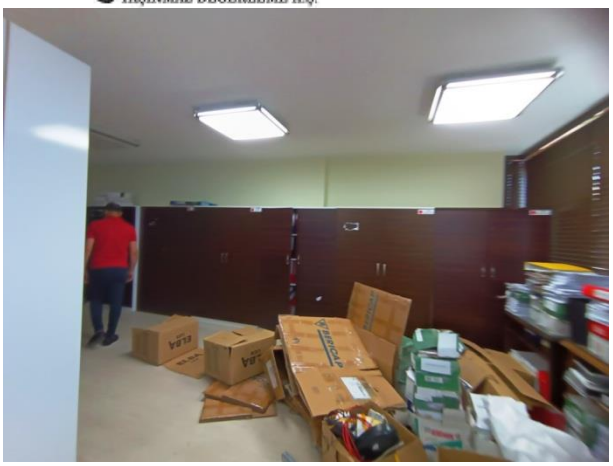
B BLOK
A BLOK
AKBANK
AKBANK

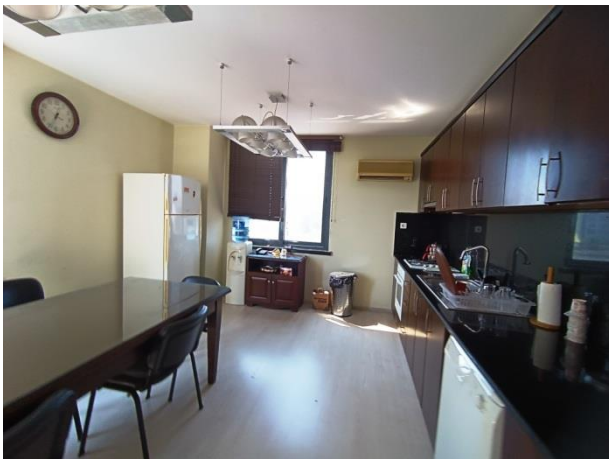
KLAS PLAZA
A BLOK
A-BLOK

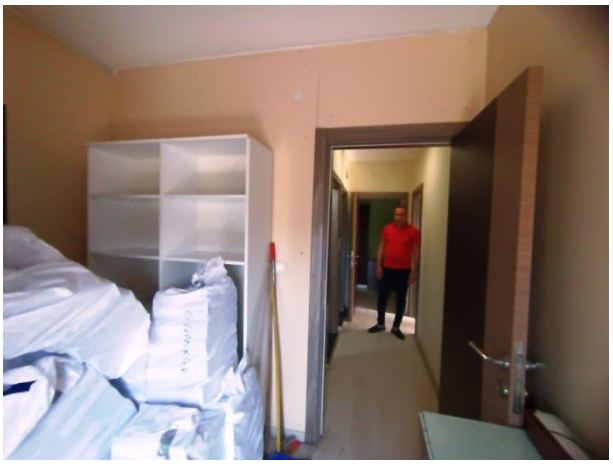


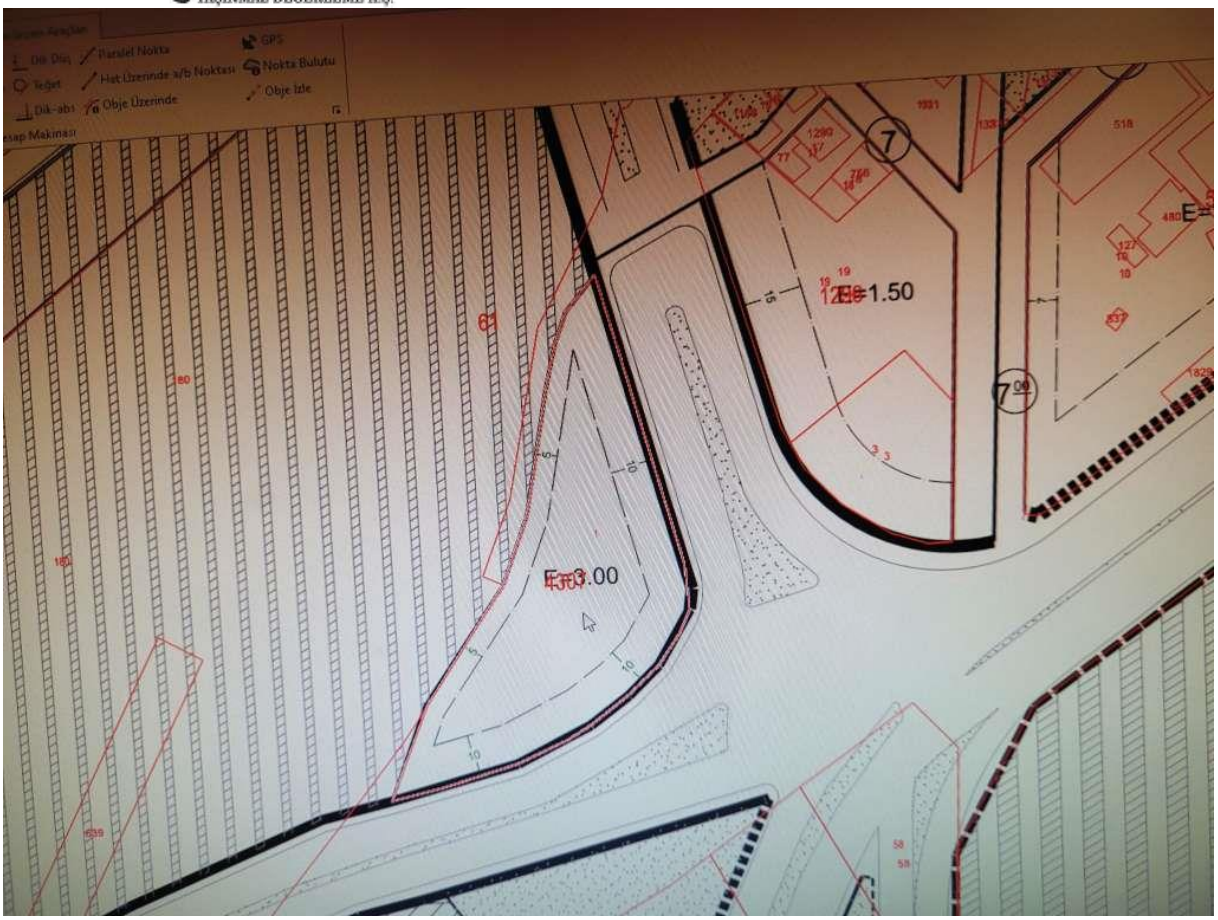










**B**aşkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr


Dik Düş
Teğet
Dik-abs
Parallel Nokta
Hat Üzerinde a/b Noktası
Obje Üzerinde
GPS
Nokta Bulutu
Obje İzle
E=1.50
E=3.00

Proje üzerinde Bilâ ve Değişmiz bölüm numaraları yapılmazdan veriler inşaatımızdan 18.12.1998

Ali Yordam

Belediye Reisi

AKDENİZ BELEDİYESİ
Nusratiye 6389 İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

| FENNİ MESUL | | |
|---|---|---|
| ADI SOYADI : S. NECMETTİN AKBAYRAK<br>ADRES : İnönü Bulvarı Liman Apt. kat:1/1 MERSİN | | |
| DİPLOMA NO. | ODA SİCİL NO. | BEL. SİCİL NO. |
| 123 | 7542 | |

| YAPI SAHİBİ |
|---|
| ADI SOYADI : Doğan KARAMANCI ve Hiş.<br>ADRES : İstiklal cad. S. Tras iş hanı kat:6/12 MERSİN |

| MÜTEAHHİTİN ADI SOYADI ADRES | VERGİ NO. | TİC. ODA NO. | BEL. SİCİL NO. |
|---|---|---|---|
| | | | |

| MESLEKİ DENETİM | RUHSAT TARİHİ : | NOT : Proje müellifinin izni olmadan çoğaltılamaz, uygulanamaz. Proje tatbikinden müellif sorumludur.<br>Bütün ölçüler yerinde kontrol edilecek uyuşmazlıklar müellifine ve belediye imar müdürlüğüne bildirilecektir. |
|---|---|---|
| TADİLAT 69/1998 | 5/4/1994 | |
| | RUHSAT NO. : 1/78 | |
| 10-12-1998 | DOSYA NO : 44B/1994 | |

| | ADI SOYADI | ÜNVANI | ADRESİ | BAĞLI BULUNDUĞU VERGİ DAİRE VE SİCİL NO. | KAYITLI BULUNDUĞU ODA VE SİCİL NO. | İMZA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MİMARİ | Avni Ünel | Mim. | Mahalle: Nusratiye | | | imza |
| STATİK | S.Necmettin Akbayrak | İnş.Mah. | Ada: 4307 | | | imza |
| TESİSAT | | | Parsel: 1 | | | |
| ELEKTRİK | | | Blok No: 18-12-1998 | | | |
| | | | Tarih: 6711 | | | |
| | | | Tevmiye | | | |
| | | | Ruhsat Tarih / No: 05.04.1994 | 478 | | |

| TAPU KAYDI | | | | İMAR PAFTASI | TASDİK TARİHİ |
|---|---|---|---|---|---|
| MAHALLE | PAFTA | ADA | PARSEL | | |
| Nusratiye | 20-N-I | 4307 | 1 | | |

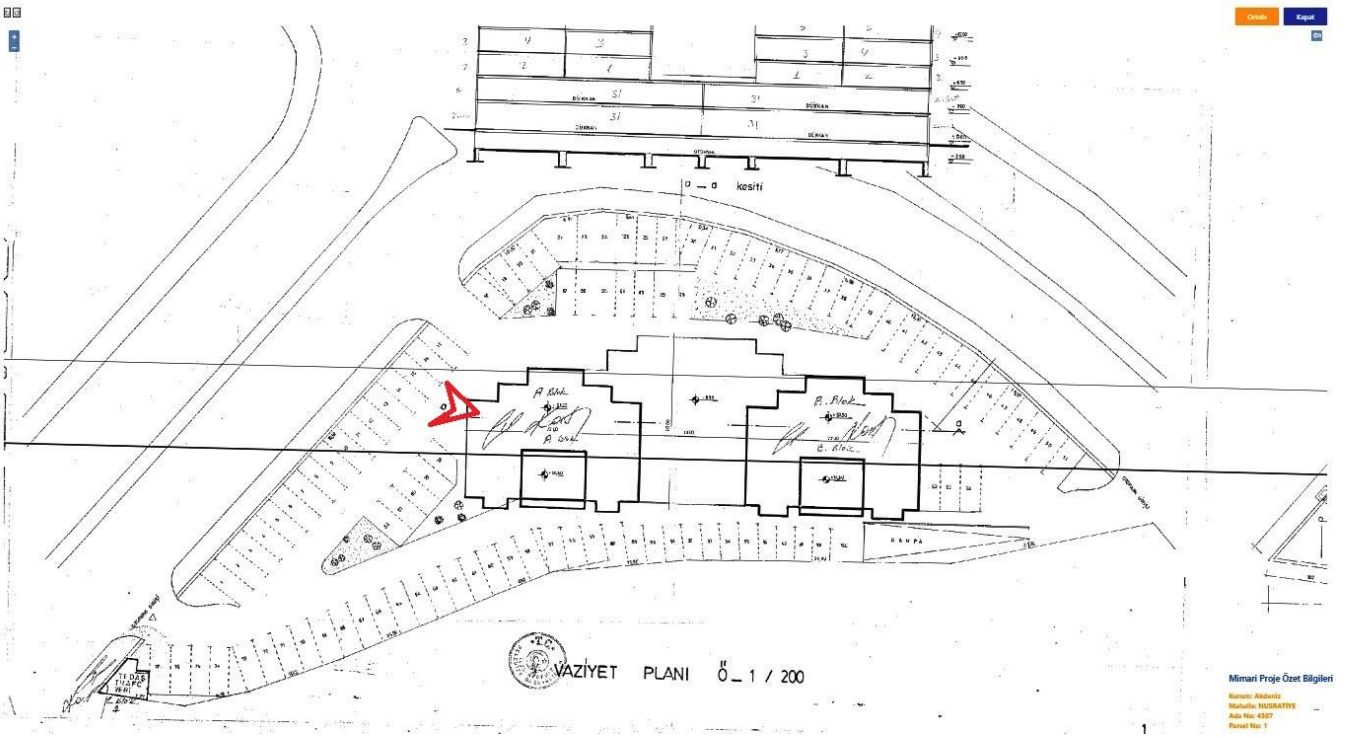
| YAPI TÜRÜ | TAŞ.SİSTEM | KAT ADEDİ | YÜKSEKLİK | KULLANIM ALANI | İNŞAAT ALANI |
|---|---|---|---|---|---|
| | B.A.K. | B+Z+16 | | | |

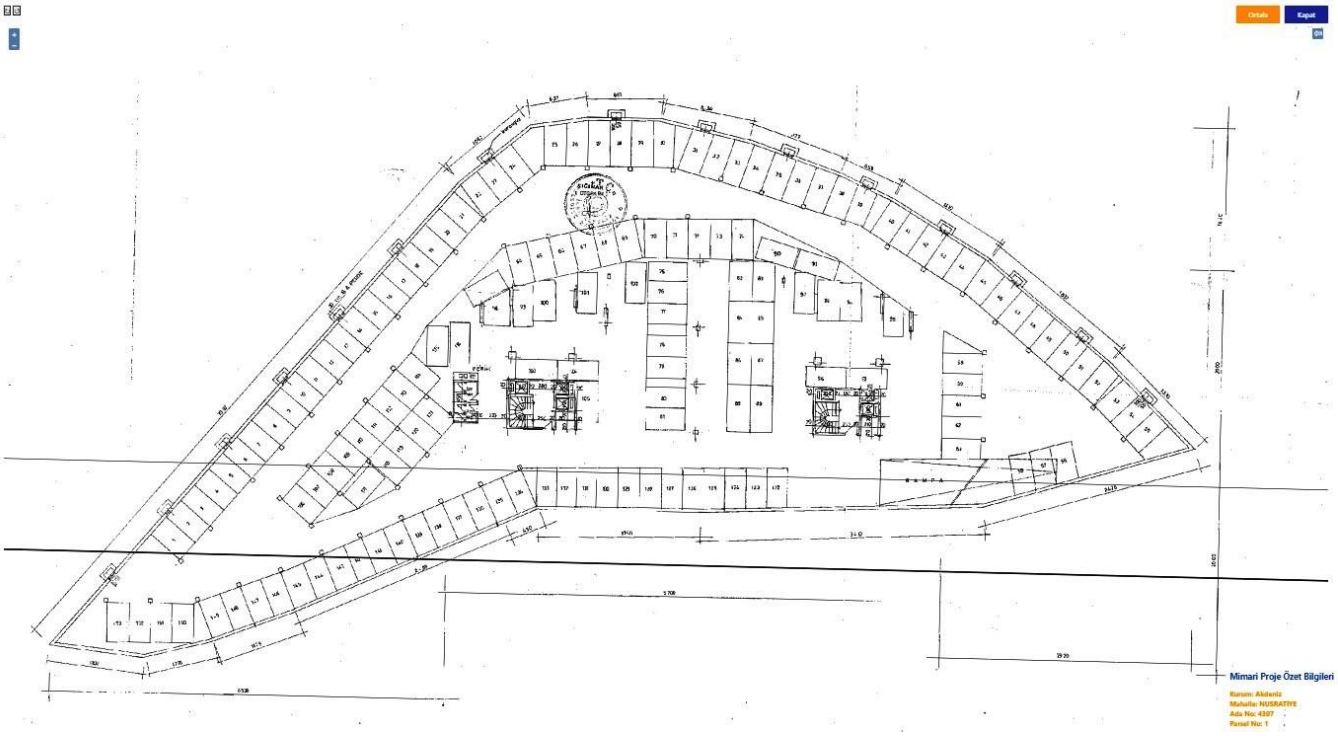
İmar işleri müdürlüğünce tasdikli iş bu projenin uygulanmasından belediyesine karşı fenni mesuliyetini 3194 sayılı imar kanununun 28. maddesine göre deruhte ederim.

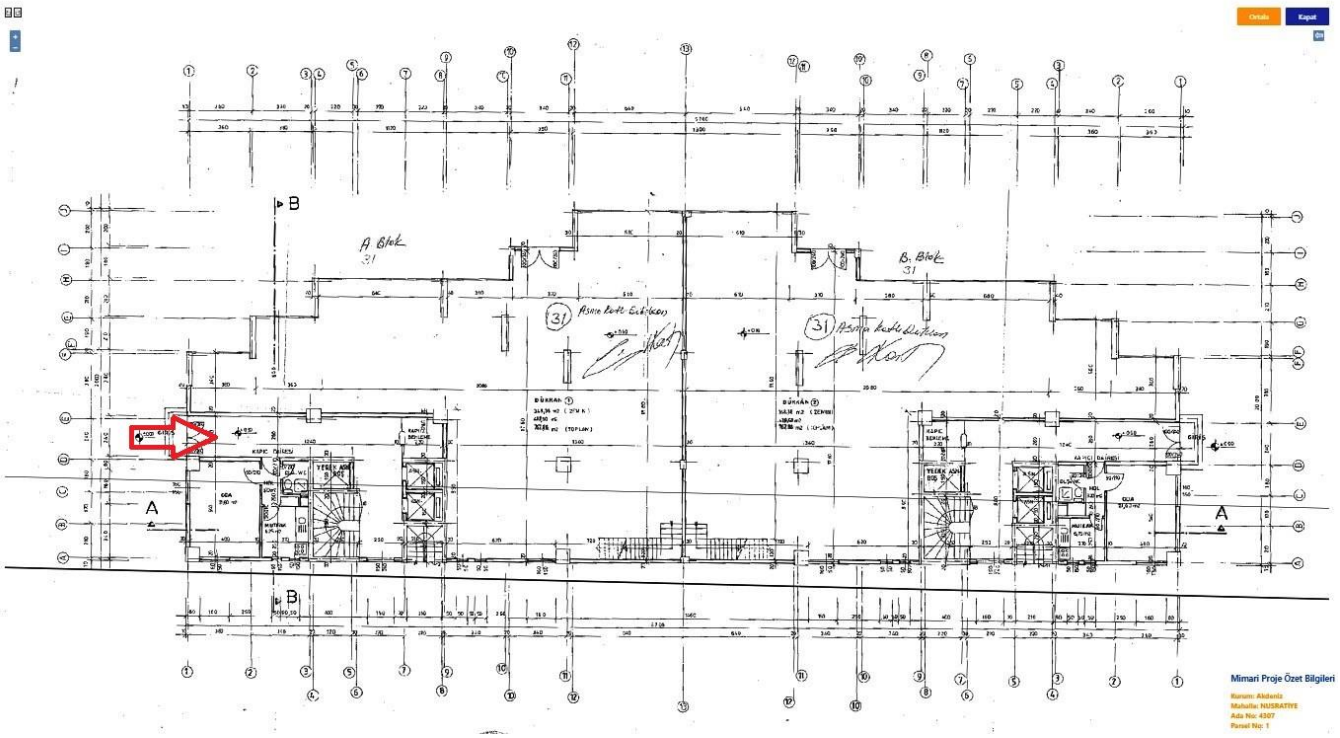
FENNİ MESUL
S. Necmettin AKBAYRAK
İnş. Mah.
İMZA

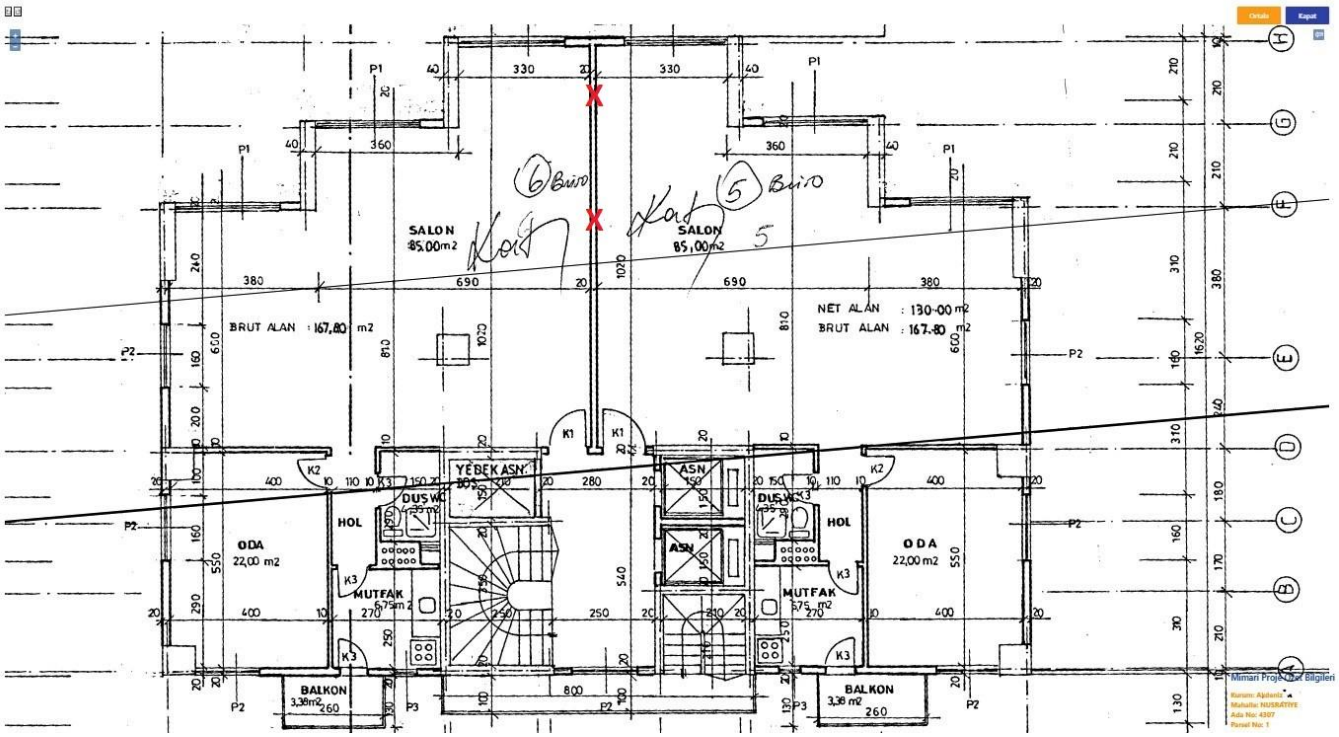
İşbu projeyi meri 3194 sayılı imar kanununun belediyesi imar yönetmeliği hükümleri gereğince tetkik ve tasdik ederim.
Onay, tamamı içindir.

RUHSAT ŞUBE ŞEFİ İMAR MÜDÜRÜ
(Hesap: Zemin + 16 kat)
ASLININ AYNIDIR
İmar
10 ARALIK 1998


Ortalı
Kapat
a – a kesiti
VAZİYET PLANI Ö – 1 / 200
Mimari Proje Özet Bilgileri
Kurum: Akdeniz
Mahalle: NUSRATİYE
Ada No: 4307
Parsel No: 1


Ortalı
Kapat
Mimari Proje Özet Bilgileri
Kurum: Akdeniz
Mahalle: NUSRATİYE
Ada No: 4307
Parsel No: 1


Mimari Proje Özet Bilgileri


SALON
85,00m2
BRUT ALAN : 167,80 m2
NET ALAN : 130-00 m2
BRUT ALAN : 167-80 m2
YEDEK ASN
ASN
HOL
ODA
22,00 m2
MUTFAK
BALKON
3,38m2
Mimari Proje Özet Bilgileri

# YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 0 0 0 0 4 2 0 3

1.Belgeyi veren kurum: AKDENİZ BELEDİYESİ
İl: MERSİN
İçe: MERKEZ
Bucak: —
Köy: -
Belediye: AKDENİZ
Mahalle: NUSRATİYE
Muhtarlık: ÜÇ OCAK

2.Belgenin veriliş amacı: [X] Kısmi Kullanma İzni [ ] Yapı Kullanma İzni

3.Belgeye esas ruhsat: [X] Yeni yapı [ ] İlave [ ] Kat İlavesi [X] Tadilat [ ] Kullanım değişikliği [ ] Fosseptik [ ] İstinat duvarı [ ] Bahçe duvarı [ ] Yenileme [ ] Yeniden

4.Belgenin onay tarihi: 4 / 12 / 2003
5.Belge No: 1/42 D.N 2000/9
6.Pafta no: 20.NI
7.ada no: 4307
8.parsel no: 1
9.İmar planı onay tarihi: - / - / -
10.Parselasyon planı onay tarihi: - / - / -
11.İmar durumu tarihi ve no.so: 14 / 2 / 1994 80
12.Parselin kullanma amacı ve alanı(m²): BÜRO 3743 m²
13.ÇED raporu onay tarihi: - / - / -
14.Zemin etüdü onay tarihi: - / - / -
15.Tapu tescil belgesi veren kurum: 3.BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
16.Tapu tescil belgesi no. Ve tarihi: 23 / 7 / 1993 6389
17.Yapı ruhsatı tarihi ve no: 5 / 4 / 1994
18.Tadilat ruhsatı tarihi: 10 / 12 / 1996
19.Ruhsat yenileme tarihi: - / - / -
20.Yeniden ruhsat tarihi: - / - / -
21.Ruhsat takip no: 1/78

## YAPI SAHİBİNİN

23.Adı soyadı , ünvanı: A.KADİR YARDIM [X] Özel [ ] Kamu
25.Bağlı olduğu vergi dairesi: URAY
27.Vergi dairesi sicil no: 18055
25.Adres: İSTİKLAL CD. S.TRAŞ İŞH.K:II MERSİN
26.İmza

## YAPI MÜTEAHHİDİNİN

27. Adı soyadı, ünvanı: A.KADİR YARDIM
28.Hukuki durumu: FERDİ
29.Kurum sicil no:
30.Bağlı olduğu vergi dai: URAY
31.Vergi dairesi sicil no: 18055
32.Sigorta sicil no:
33.Sözleşme tarihi ve no: - / - / -
34.Müteahhitlik kame no:
35.Adres: İSTİKLAL CD. S.TRAŞ İŞH. KAT.6/17 MERSİN
36.İmza

## ŞANTİYE ŞEFİNİN

37.Adı soyadı , ünvanı:
38.Oda sicil no:
39.Büro tescil no.:
40.Oda belge no:
41.Sigorta sicil no:
42.Sözleşme tarih ve no.:
43.Adres:
44.İmza:

| 45.Yapı Ünitelerinin Kullanma amacı | 46.Ünite sayısı | 47.Yüzölçümü m² |
|---|---|---|
| DÜKKAN | 2 | 1532 |
| BÜRO | 60 | 9520 |
| SIĞINAK | 1 | 680 |
| OTOPARK | 1 | 3063 |
| Toplam | 64 | 14795 |

48.Benzer yapı sayısı: 1
49.Toplam yapı sayısı: 1
50.Yapının taban alanı (m²):
51.Toplam taban alanı(m²):
52.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 62
53.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 62
54.Yapı inşaat alanı(m²): 14.795
55.Toplam yapı inşaat alanı (m²): 14795
56.yapının yol kotu altı kat sayısı: 1
57.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 17
58.Yapının Toplam kat sayısı: 17
59.İlave kat sayısı:
60.Yapının yüksekliği(m): H=51.50
61.İlave kat yüksekliği(m):
62.Yapının sınıfı: 1
63.Yapının gurubu:
64.1m² maliyeti(bin TL): 287010
65.Yapının inşaat maliyeti(Bin TL):
66.Yapının arsa değeri(BinTL):
67.Arsa dahil yapının maliyeti:

## YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

**68.ISITMA SİSTEMİ**: [ ] Uzaktan ısıtmalı kalorifer [ ] Bina içi kalorifer [ ] Kat kaloriferi [ ] Doğal gaz sobası [X] Soba [ ] Klima

**69.YAKIT CİNSİ**: [X] Katı Yakıt [ ] Fuel-oil [ ] Doğalgaz [ ] LPG [ ] Elektrik [ ] Güneş [ ] Termal [ ] Rüzgar

**70.TESİSATLAR**: [ ] Yangın tesisatı [ ] Haberleşme te [X] Kanalizasyon [ ] Foseptik [ ] Arıtma [ ] Paratoner [X] Elektrik [ ] Jeneratör [ ] Hidrofor

**71.SICAK SU**

| Temin Şekli | Yakıt cinsi |
|---|---|
| [ ] Termosifon | [ ] Doğalgaz |
| [ ] Şoftben | [ ] LPG |
| [ ] Kombi | [ ] Fuel-oil |
| [ ] Güneş Kollek. | [ ] Elektrik |
| [ ] Müşterek | [ ] Katı Yakıt |
| | [ ] Termal |

**72.ORTAK KULLANIM ALANLARI**: [ ] Kömürlük [X] Sığınak [X] Otopark [X] Yangın merdiveni [X] Asansör [ ] Ortak Depo [X] Kapıcı dairesi [ ] Bekçi kulübesi [ ] Su deposu [ ] Kuyu suyu [X] Şehir suyu

**73.YAPIM SİSTEMLERİ**: [ ] Yığma (Kargir) [X] İskelet(karkas) [ ] Çelik [ ] Ahşap [X] Betonarme [ ] Tünel kalıp [ ] Yerinde dökme [ ] Kompozit [ ] Prefabrik

**74.KULLANILAN MALZEM**: [ ] Briket [X] Tuğla [ ] Taş [ ] Ahşap [ ] Kerpiç [ ] Gazbeton [ ] Beton Blok [ ] Hafif panel

**75.DÖŞEME**: [ ] Plak Kiriş [ ] Mantar döşeme [X] Asmolen [ ] Ahşap

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarının Kısmi Kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su , kanalizasyon ,haberleşme , doğal gaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz.Toprağa gömülü bodrum katlar , yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz.Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik , su vb. hizmetlerinden faydalanırlar.Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire , 2 adet BÜRO veya adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

## YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZNİ BELGESİNİN

| 76.Tarih ve numarası | 77.Ünitenin adı |
|---|---|
| GENEL İSKAN:D.I 2000/9 | |

## KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

| Konutun salon dahil oda sayısı | 1 odalı | 2 odalı | 3 odalı | 4 odalı | 5 odalı | 6 odalı | 7+ odalı | TOPLAM |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 78. Daire sayısı | | | | | | | | |
| 79.Park olan daire Sayısı | | | | | | | | |
| 80.Bir dairenin yüzölçümü | | | | | | | | |

TE Matbaası,2001,2000Cilt,TS 10970

İş bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

## YAPI RUHSATI

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. Ruhsatı veren kurum: T.C. MERSİN BELEDİYESİ | 2. Ruhsat tarihi: 05.04.1994 | | 3. Ruhsat numarası: 1-78- 44/1994 | |
| 4. Ruhsatın veriliş maksadı: YENİ YAPI | 5. Mahallesi: NUSRATİYE | 6. Pafta no.: 0020 | 7. Ada no.: 4307 | 8. Parsel no.: 0001 |
| 9. İmar durumu tarihi: 14/02/94 | 10. İmar durumu numarası: 80 | 11. Isınma türü: SOBA | 12. Yakıt türü: KATI | |
| 13. Tapu tescil belgesi veren kurum: 3. BOLGE | 14. Tapu tescil belgesi tarihi: 23/07/93 | | 15. Tapu tescil belgesi numarası: 6389 | |

| YAPI SAHİBİNİN | YAPI MÜTEAHHİDİNİN |
|---|---|
| 16. Adı, Soyadı, Ünvanı: DOĞAN KARAMANCI VE HİSS. | 20. Adı, Soyadı, Ünvanı: A. KADİR YARDIM — 21. Kurum sicil numarası |
| 17. Bağlı olduğu vergi dairesi — 18. Vergi dairesi sicil numarası | 22. Bağlı olduğu vergi dairesi: URAY — 23. Vergi dairesi sicil numarası: GA.18055 |
| 19. Adresi: İ. İNÖNÜ BULVARI LİMAN AP. 142-2 | 24. Adresi: İSTİKLAL CAD. S.TRAŞ İŞHANI KAT.6 |

| 25. Yapının herbir ünitesinin kullanma maksadı | 26. Ünite sayısı | 27. Yüz ölçümü | 28. Yol seviyesi altında kat sayısı | 29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı | 30. Toplam kat sayısı | 31. Yapının yüksekliği | 32. 1m2sinin maliyeti | 33. Yapının sınıfı | 34. Yapının grubu |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SIĞINAK | 2 | 680 | 1 | 17 | 17 | 51.50 | 490600 | | |
| OTOPARK | 1 | 3063 | | | | | | | |
| DUKKAN | 2 | 1498 | | | | | | | |
| Kb DAİRE | 2 | 92 | | | | | | | |
| BÜRO | 60 | 9461 | | | | | | | |
| Toplam | 67 | 14794 | | | | | | | |

| 35. İnşaatın toplam maliyet kıymet(Arsa hariç) | 36. Ait olduğu yıl | 37. Yapının arsa değeri | 38. Toplam maliyet (Arsa dahil) |
|---|---|---|---|
| 7257936400 | 94 | 125000 | |

| 39. İskeletin cinsi | 40. İskeletin dolgu maddesi | 41. Yığma yapının cinsi |
|---|---|---|
| B.A.K. | TUĞLA | |

| RUHSAT EKİ PROJELER | FENNİ MES'ULUN (T.U.S) |
|---|---|
| 42. Mimari proje: 220394 ASLININ AYNIDIR | 49. Adı Soyadı: S. NECMETTİN AKBAYRAK |
| 43. Statik proje: 220394 Zühre N. ASIL | 50. Adresi: İNÖNÜ BULVARI LİMAN AP. 142-2 |
| 44. Tesisat projeleri: 22/03/94 10 ARALIK 1993 | 51. Tanınmış: 170394 — 54. İmzası |
| 45. Dolgu toplamı — 46. Kazı toplamı: 16843 — 47. Hariçe çıkacak kazı toplamı | 52. Kurum sicil no.: 014 |
| 48. Hariçe çıkacak kazı toplamının döküleceği yer: GUNEYKENT ÇOP FABRİKASI MEVKİİ | 53. Ada sicil no.: 7542000 |

Su bu basılan vizeler yapılmıştır. Sonradan vizesi yapılmadan değişiklik kurulamaz

## RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

| 55. Gelirin mahiyeti | 56. Makbuz tarihi | 57. Makbuz no. | 58. Tutarı (TL) |
|---|---|---|---|
| | 21/03/94 | 533330 | |
| Yol-Kanal harcı | 00/00/00 | | 4678700 |
| Bina-İnşaat harcı | 00/00/00 | | 126696000 |
| Ceza | 00/00/00 | | 27056500 |
| | | | |
| | | Toplam | 158431200 |

59. Açıklama: İLÇ BLOK 74 Bodrumda sığınak ve otopark Zemin 2 kapıcı dairesi 2 dükkan (1. katla birlikte) 2. ve 16. kat dahil (15 normal kat) 60 Adet büro için, 24-12-1993 tarih 18198000 TL otopark ilâveyi karşılamadığından 383 sayılı Bel. Hizm. Kanun Hükümleri gereğince 25.12.1991 tarih 34 sayılı karar gereğince parselinde otopark ilâveyi karşılamadığından 3194 sayılı İmar Kanunu ile bağlı bir bel. Hizm. Birimi olmadığından İşleri Müd. Av. Güzel ATAY'ın ekine ruhsat imzalanmasına yazılan (14-10-1994 tarih 005-350-2249 sayılı) yazısına istinaden verilmiştir.

60. Otopark harcı: İmar komisyonunun 25.12.1991 tarih 34 sayılı kararı gereğince parselinde otopark ilâveyi karşılamadığından

3194 sayılı imar kanununun 21.22.23 ve 26 ncı. maddelerine göre işlemleri tamamlanan bu yapının teknik sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI VERİLMİŞTİR.

| 61. Düzenleyen Adı Soyadı Ünvanı, İmzası | 62. Kontrol edenin, Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası | 63. [illegible] Adı Soyadı Ünvanı |
|---|---|---|
| ŞUKRAN CİLASUN Y. ERCAN ÜNLÜER RUHSAT ŞUBE ŞEFİ | TAHSİN GÜNDEM İMAR ŞUBE MÜD. | İHSAN GÜNDÜZ İMAR DAİRE BAŞ. |

TATOL 0 07

İş bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

## YAPI RUHSATI

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. Ruhsatı veren kurum: AKDENİZ BELEDİYESİ | | 2. Ruhsat tarihi: 10/12/1998 | 3. Ruhsat numarası: D.N. 69/98-448/1994 | |
| 4. Ruhsatın veriliş maksadı: TADİLAT | 5. Mahallesi: NUSRATİYE | 6. Pafta no.: 20 | 7. Ada no.: 4307 | 8. Parsel no.: 1 |
| 9. İmar durumu tarihi: TADİLAT | 10. İmar durumu numarası: TADİLAT | 11. Isınma türü: ----- | 12. Yakıt türü: ------ | |
| 13. Tapu tescil belgesi veren kurum: 3. BÖLGE | | 14. Tapu tescil belgesi tarihi: 23/07/1993 | 15. Tapu tescil belgesi numarası: 6339 | |

| YAPI SAHİBİNİN | YAPI MÜTEAHHİDİNİN |
|---|---|
| 16. Adı, Soyadı, Ünvanı: Doğan KARAMANCI ve Hiss. | 20. Adı, Soyadı, Ünvanı: A.Kadir YARDIM; 21. Kurum sicilnumarası: |
| 17. Bağlı olduğu vergi dairesi: ------; 18. Vergi dairesi sicil numarası: ---- | 22. Bağlı olduğu vergi dairesi: URAY; 23. Vergi dairesi sicil numarası: GA: 18055 |
| 19. Adresi: İsmet İnönü Bulvarı Liman Apt. 142-2 MERSİN | 24. Adresi: İstiklal Cad. S.Traş İşh. Kat:6 MERSİN |

| 25. Yapının herbir ünitesinin kullanma maksadı | 26. Ünite sayısı | 27. Yüz ölçümü | 28. Yol seviyesi altında kat sayısı | 29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı | 30. Toplam kat sayısı | 31. Yapının yüksekliği | 32. 1m2sinin maliyeti | 33. Yapının sınıfı | 34. Yapının grubu |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DÜKKAN | 2 | 1532 | | | | | | | |
| BÜRO | 60 | 9520 | | | | | | | |
| TRAFO | 1 | 40 | | | | | | | |
| Toplam | 63 | 11092 | | | | | | | |

| 35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti(Arsa hariç) | 36. Ait olduğu yıl | 37. Yapının arsa değeri | 38. Toplam maliyet (Arsa dahil) |
|---|---|---|---|
| TADİLAT | 1998 | T A D İ L A T | |

| 39. İskeletin cinsi | 40. İskeletin dolgu maddesi | 41. Yığma yapının cinsi |
|---|---|---|
| TADİLAT | TADİLAT | ----- |

| RUHSAT EKİ PROJELER | FENNİ MES'ULUN (T.U.S) |
|---|---|
| 42. Mimari proje: 10/12/1998 | 49. Adı Soyadı: S. Necmettin AKBAYRAK |
| 43. Statik proje: TADİLAT | 50. Adresi: İ.İnönü Bulvarı Liman Apt. 142/2 MERSİN |
| 44. Tesisat projeleri: TADİLAT | 51. Taahhüdü: Mersin 3. Noteri 17/03/1994 - 07349; 54. İmzası |
| 45. Dolgu toplamı: ----; 46. Kazı toplamı: ----; 47. Harice çıkacak kazı toplamı: ---- | 52. Kurum sicil no.: 14 |
| 48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer: ----- | 53. Oda sicil no.: 7542 |

### RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

| 55. Gelirin mahiyeti | 56. Makbuz tarihi | 57. Makbuz no | 58. Tutarı (TL) |
|---|---|---|---|
| Yol-Kanal harcı | --- | --- | ---- |
| Bina İnşaat harcı | 16/09/1998 | 323682 | 1.128.000.- |
| Ceza -DİĞER | " | " | 41.594.900.- |
| | | Toplam | 42.722.900.- |

59. Açıklama: Zemin katta 1.N.K.la bağlantılı 2 dükkan ve diğer 2 bloktaki 15 N.K.ların balkon tadilatı ve trafo ilavesi içindir. Emsal alanda artma olmadığından otopark doğmamıştır.

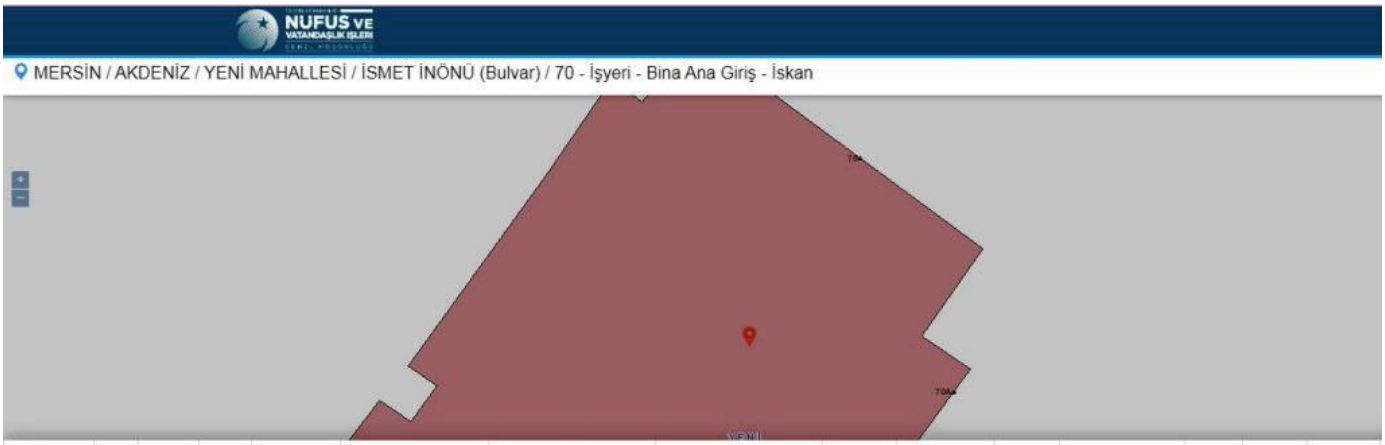
60. Otopark harcı

3194 sayılı imar kanununun 21.22.23 ve 26 ncı. maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI VERİLMİŞTİR.

| 61. Düzenleyen Adı Soyadı Ünvanı, İmzası | 62. Kontrol edenin, Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası | 63. Onaylayanın Adı Soyadı Ünvanı, İmzası |
|---|---|---|
| Rahime VURMA İnş.Ruh.Şef. | M.Emin KÜÇÜKGÜNCÜ İmar Müd. Kamuran AVŞAR Başkan Yrd. | Muzaffer ŞAHİN Belediye Başkanı |

BASIM YERİ : ÖZ EMEK FORM MERSİN TEL : 231 25 64

1. Yapı sahibine 2. Belediyede kalacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne




| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 155450711 | - | - | - | - | Bina Ana Giriş | KLAS PLAZA A BLOK | KLAS PLAZA A BLOK | 70 | 3045124520 | 5 | Ofis ve İşyeri | Özel | İskan | - |
| 155450711 | - | - | - | - | Bina Ana Giriş | KLAS PLAZA A BLOK | KLAS PLAZA A BLOK | 70 | 3045724501 | 6 | Ofis ve İşyeri | Özel | İskan | - |