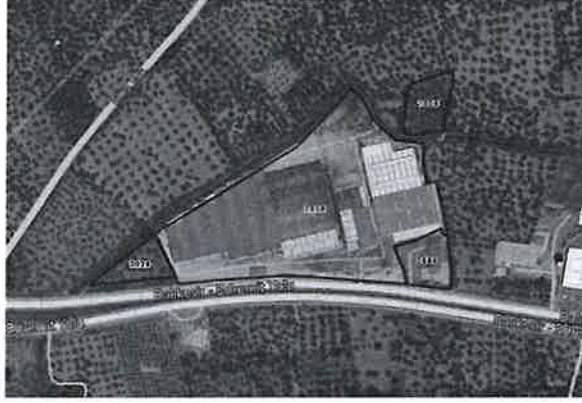




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

RAPOR TARİHİ: 23.02.2024

RAPOR NO: SPK-2024-36

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

**NEJAT
DINCER**

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

**SIMLA
ÖZMİMAR
BALIKCI**

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

**OLCAY
USTA**

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Nejat DİNÇER

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	12
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	15
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	16
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	16

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	16
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ.....	16
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	20
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	20
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	22
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI.....	23
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	25
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	26
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ.....	27
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	31
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	31
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSARUHSATAAYKIRI YAPILANMALAR.....	31
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	32
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	32
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	32
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	34
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	34
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	35
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	37
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	37
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	37
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	37
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	37
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	38
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	38
7. BÖLÜM SONUÇ	38
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	38
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	39

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 20.02.2024 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

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

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Nejat DİNÇER 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 : 23.02.2024

1.6 DAYANAKSÖZLEŞME TARİHİ : 20.02.2024

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP

HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: CEM ZEYTİN A.Ş.

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

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

SERMAYESİ:-TL - HALKA AÇIKLIK: -

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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Balıkesir İli, Havran İlçesi, Çamdibi Mahallesi, 0 ada 1009 – 2888 – 2935 ve 3028 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

3.1 KABULLER

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

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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



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



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

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

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

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

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

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

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

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



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

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

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

İmar Durumu Bilgileri:

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

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri:

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

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

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

GAYRİMENKUL ADI	ÜNİTE SAYISI	YAPI RUHSATI/YKİB / YAPI KAYIT BELGESİ V.B YASAL EVRAK TARİH/SAYI - BELGE NO	KULLANIM ALANI (m²)
ZEYTİN DEPOSU (FABRİKA + YÖNETİM BİNASI)	2	YENİ YAPI RUHSATI - 02.02.1999 - 1999/2	1866,98 m²
ZEYTİN DEPOSU (FABRİKA + YÖNETİM BİNASI)	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 22.12.1999 - 1999/26	1866,98 m²
ZEYTİN DEPOSU (A-B BLOK)	2	YENİ YAPI RUHSATI - 10.08.2001 - 2001/52	1832,37 m²
ZEYTİN DEPOSU (A-B BLOK)	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 16.07.2003 - 2003/24	1832,37 m²
ZEYTİN DEPOSU (C BLOK)	1	YENİ YAPI RUHSATI - 10.08.2001 - 2001/52	1880 m²
ZEYTİN DEPOSU (C BLOK)	1	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 03.01.2003 - 1/03	1880 m²
BEKÇİ KULÜBESİ	1	YENİ YAPI RUHSATI - 31.05.2004 - 2004/16	74 m²
BEKÇİ KULÜBESİ	1	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 24.05.2005 - 2005/12	74 m²
BİNA DIŞI YAPI (SUNDURMA)	2	YENİ YAPI RUHSATI - 19.09.2008 - 2008/37	3080 m²
BİNA DIŞI YAPI (SUNDURMA)	2	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 19.12.2008 - 2008/33	3080 m²
DEPO (SON MAMÜL DEPOSU)	1	TADİLAT RUHSATI - 18.04.2008 - 2008/15	2880 m²
DEPO (SON MAMÜL DEPOSU)	1	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 25.08.2008 - 2008/23	2880 m²
DEPO (ZEYTİN İŞLEME + SOSYAL TESİS)	1	YENİ YAPI RUHSATI - 28.01.2011 - 2011/04	4230 m²
DEPO (ZEYTİN İŞLEME + SOSYAL TESİS)	1	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - 30.12.2011 - 2011/60	4230 m²
BİNA DIŞI YAPI (ZEYTİN FERMANTASYON TESİSİ)	1	YENİ YAPI RUHSATI - 07.03.2014 - 2014/14	5151 m²
I. SUNDURMA	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 19VVKZ65	10264 m²
II. C BLOK ZEYTİN DEPOSU	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 48UBG6M2	1071 m²
III. ZEYTİN DEPOSU	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 4Y37YJ9F	1000 m²
V. F BLOK SON MAMÜL	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 7JDR4179	1000 m²
X. OTOPARK (SUNDURMA YAPI)	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 8ZDHKZEB	91 m²
XI. YÜKLEME BOŞALTMA ALANI	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - KUBR44F8	636 m²
XII. BAKIM ODASI	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 7NGCFH6T	408 m²
XIII. KİMYASAL ATIK DEPOSU	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 5NFATDAE	42 m²
XIV. KAZAN DAİRESİ	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - 183NC5T2	246 m²
XV. ARITMA HAVUZU	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - MNUGV35	300 m²
XVI. ÜRETİM ALANI	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - MSTCL11T	220 m²
XVII. KİMYASAL DEPO	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - U6CJPEDT	103 m²
XVIII. ENERJİ DEPOSU	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - C3YJK6C8	151 m²
XIX. İDARİ BİNA	1	YAPI KAYIT BELGESİ - 26.06.2019 - GD69TD9V	510 m²

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

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

0 Ada 2935 Parsel üzerinde;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ

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



Balıkesir Tanıtım

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

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

Ekonomik Faaliyetler

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

Tarım

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

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

Sanayi

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

Turizm

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

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

Ulaştırma ve Haberleşme

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

Coğrafi Yapı ve İklim

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

Havran Tanıtım

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



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

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

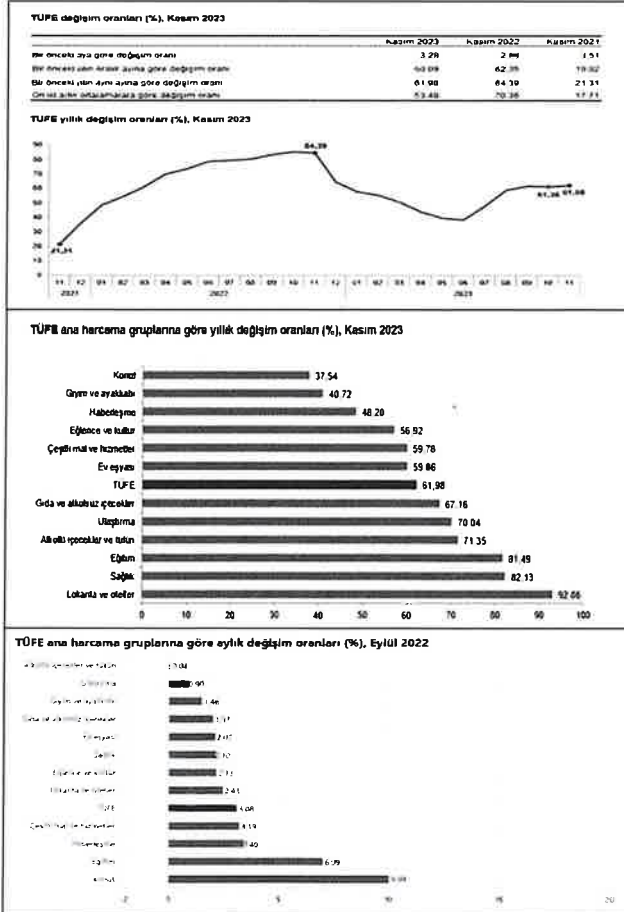
5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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

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

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

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



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

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

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

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2023					
Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)			
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre
A	Mevsimsellik ürünler hariç TÜFE	3,91	20,03	38,52	62,69
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	23,64	46,63	59,18
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	25,51	47,33	55,03
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,56	16,56	34,35	58,74
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,66	19,64	38,13	60,10
F	Yönetsen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	3,92	25,11	42,96	59,98

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

(KAYNAK: TÜİK)

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

5.4.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri

0 ADA 1009 PARSEL:

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

0 ADA 2888 PARSEL:

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

0 ADA 3028 PARSEL:

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

0 ADA 2935 PARSEL:

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

1- ZEYTİN DEPOSU (FABRİKA BİNASI)

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

2- ZEYTİN DEPOSU + YÖNETİM BİNASI

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

3- ZEYTİN İŞLEME (A-B)

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

4- ZEYTİN DEPOSU

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

5- BEKÇİ KULÜBESİ

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

6- ZEYTİN DEPOSU

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

7- SON MAMÜL DEPOSU

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

8-ZEYTİN İŞLEME + SOSYAL TESİS

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

9- ZEYTİN FERMANTASYON TESİSİ

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

10- BAKIM ODASI

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

11-YAKIT DEPOSU

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

12-ARITMA ÜNİTESİ

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

13-SUNDURMA DEPO

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

14-SUNDURMA OTOYOL

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

15-KANTAR

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

16- YÜKLEME BOŞALTMA ALANI

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