

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Tarla

Yenişehir / Mersin



Müşteri Adı:
Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt
A.Ş.

Rapor Tarihi
16.06.2017

Rapor No
2017REV473

Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş.

Mersin Tarsus OSB, Rültü Kazım Yücelen Cd. No: 23, Akdeniz / Mersin

Sayın Şeniz Günal TURGAN,

Talebiniz doğrultusunda Yenişehir'de konumlu olan 1 adet "Tarla"nın pazar değerine yönelik 2017REV473 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 4.940,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlendirmeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)

Rapor Tarihi	16.06.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	220.000 TL	İkiyüzyirmibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	259.600 TL	İkiyüzellidokuzbinaltıyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içerisinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 12.06.2017 tarih, 1583 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Semih ERCAN

Doğuşcan İĞDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 492298

İçindekiler

Yönetici Özeti	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	6
Demografik ve Ekonomik Veriler	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi	21
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	23
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	29
Ekler	31



Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkde herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştigini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına hizmet olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımada bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlenliğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	İnsu Köyü, Kköyü mevkii, 165 ada, 30 no'lu parsel Yenişehir - Mersin
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Boş durumda olan tarla
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Mersin İli, Yenişehir ilçesi, İnsu Köyü, 165 ada, 30 parsel
İMAR DURUMU	Mersin Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nde 12.06.2017 tarihinde yapılan incelemelerde taşınmazın, 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamı dışında olduğu, 16.05.2008 tarih ve 258 sayılı Mersin Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında "Yayla Yerleşim Alanı" lejandında kaldığı bilgisine ulaşılmıştır. Uygulama imar planı bulunmadığı için yapılaşma koşulları henüz belli değildir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında özel bir varsayılm getirilmemiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerlendirme raporu, şirket sermayesine ilave fon kaynağı oluşturması ve şirket birleşmesi nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandi ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Yayla Yerleşim Alanı" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	13.06.2017
RAPOR TARİHİ	16.06.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	220.000 TL İki yüz yirmi bin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	259.600 TL İki yüz ellidokuz bin altıyüz-TL
BİRİM DEĞERİ	45 TL/m ²

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş. için şirketimiz tarafından 16.06.2017 tarihinde, 2017REV473 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor Mersin li, Yenişehir ilçesi, İnsu köyü, Köyüne mevki, 165 ada, 30 parsel no.lu gayrimenkulün 16.06.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirket sermayesine ilave fon kaynağı oluşturma ve şirket birleşmesi nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Semih ERCAN yardım etmiştir. Rapor'a yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.06.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 16.06.2017 değerlendirme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1583 no.lu ve 12.06.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yände Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 1583 no.lu ve 12.06.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Mersin li, Yenişehir ilçesi, İnsu köyü, Köyüne mevki, 165 ada, 30 parsel no.lu gayrimenkulün 16.06.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.12.2013	2013_F81	Simge SEVIN Bilge Beller ÖZÇAM	178.000
Rapor 2	30.12.2014	2014_REVF89	Selda ULAŞIR Bilge Beller ÖZÇAM	193.000

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydalaların değerlenmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyle, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Mersin Tarsus OSB, Rüştü Kazım Yücelen Caddesi, No: 23, Akdeniz/ MERSİN adresinde faaliyet gösteren Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

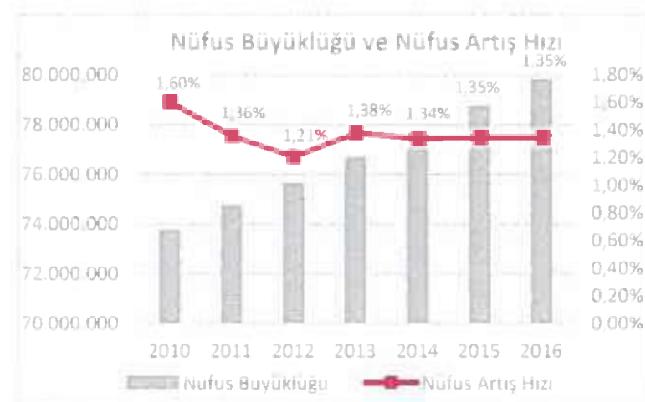
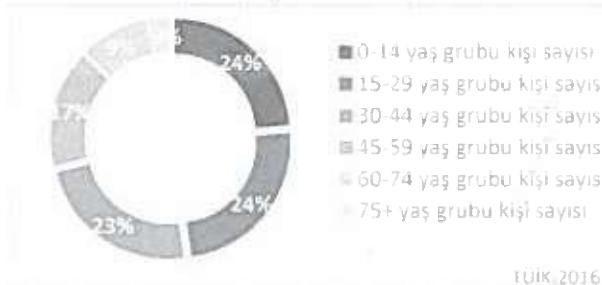
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyle Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8'ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyülüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

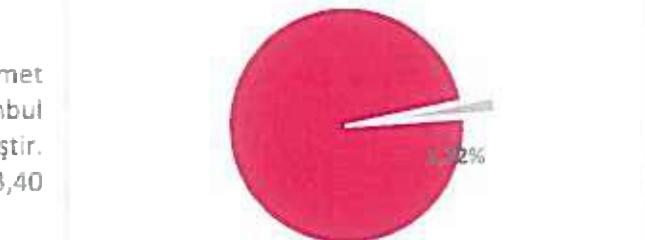
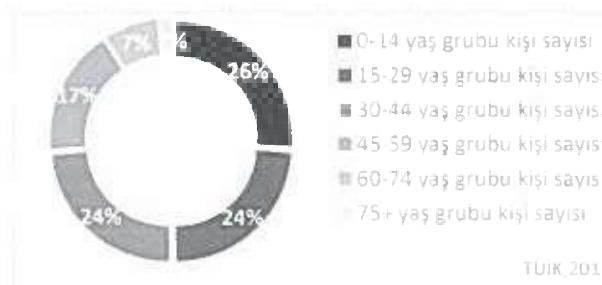
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Mersin

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 2,22'sinin ikamet ettiği Mersin, 1.773.852 kişilik nüfusa sahiptir. İstanbul nüfusu, 2016 yılında bine 20 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyülüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



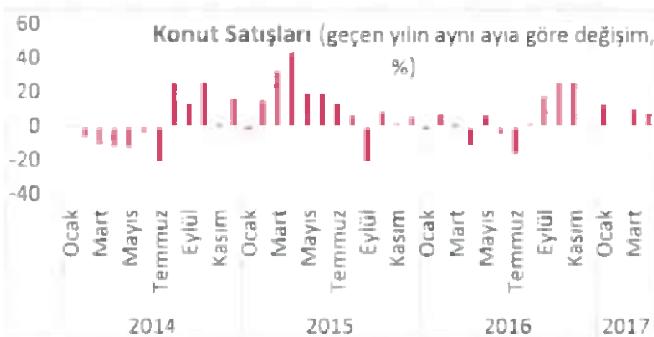
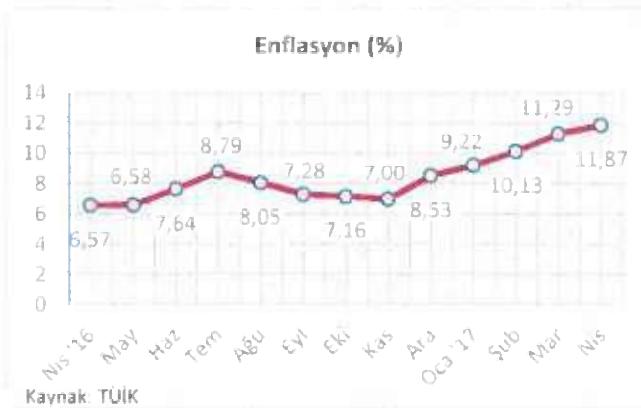
* Eğitim durumuna ilişkin 2016 verileri henüz açıklanmamıştır.

2.2 Ekonomik Veriler:

Türkiye ekonomisi 2016'nın son çeyreğinde %3,5 büyümüş, böylece 2016 yılını %2,9 büyümeyeyle tamamlamıştır. Harcamalar tarafından bakıldığından 2016'nın son çeyreğinde hanehalkı tüketimi %5,7 artışla büyümeyenin itici gücü olmuş, bu dönemde hanehalkının dayanıklı tüketim mali harcamaları %12,9 artış göstermiştir. 2016'nın tamamında ise %7,3 artan devletin harcamaları büyümeyi sürüklemiştir. Üretim tarafından bakıldığından tüm sektörlerde son çeyrekte pozitif bir tablo görülmüştür.



Nisan'da TÜFE artışının %1,3 olarak gerçekleşmesi ve geçen yıldaki %0,8'in yerine geçmesiyle, enflasyon %11,3'ten %11,9'a yükselmiştir. Bu yükselişin nedenleri gıda fiyatlarındaki artışların devam etmesi ve geçmiş kur artışlarının zayıflayan iç talebe rağmen, ürün fiyatlarına artış olarak yansımıası olarak görülebilir. Yıllık enflasyon gıda da yıl sonundaki %5,7 seviyesinden Nisan sonunda %15,8'e yükselmiştir. Birikimli kur etkisinin 2017 yılının ilk yarısında enflasyonun çift hanedeki seyrini korumasına neden olacağı tahmin edilmektedir.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

Nisan'da toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %7,6 artmıştır. Bu rakam önceki aya göre daha düşük bir büyümeye işaret etse de konut satışlarında canlılığın arka arkaya ikinci ayda da korunduğunu göstermiştir. Dört aylık konut satışları %7,4 artışla 440.226 adet olmuştur. Yabancılara konut satışı da arka arkaya on üçüncü aydan sonra ilk kez arttı. Nisan'da yabancılara yapılan satışlar %2,7 artışla 1.624 adede yükseldi.

2015 sonunda yıllık %18,4 olan konut fiyat artışı, 2016 sonunda %12,26'ya gerilemiştir. 2016 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, arka arkaya ikinci ayda da yükselişini sürdürerek, Şubat 2017'de %13,29'a ulaşmıştır. Yeni konutlarda ise Şubat 2017 itibarıyle yeni konutlarda fiyat artışı %12,60 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredilerinde, 2016 yılı sonu itibarıyle geçen yıla göre %14,41 artış yaşanmıştır. 2017 ilk çeyrekte ise %5,37 artış gerçekleşmiş olup toplam kredi hacmi 173,04 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

BÖLÜM 3

**GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İl	Mersin
İlçesi	Yenişehir
Mahallesi	-
Köyü	İnsu
Sokağı	-
Mevki	Köyönü
Ada No	165
Parcel No	30
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	4.940,00 m ²
Malik / Hisse	Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacıyla yapıılır.

Yenişehir Tapu Müdürlüğü'nden alınan 12.06.2017 tarih, saat 13:44 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

TRANSMAZATL COPA AVANTAGE MILEAGE PROGRAM - SRL von Paul Müller - Paul Rehmer						
Customer ID:	Any Type	Auto Driver	167.46			
Customer Name:	(REDACTED)	Customer	167.46 (0.00)			
Flight No:	MEPM00115100	Sale For Search	1. TABLE			
Carrier Code:	00000000000000000000					
Flight Date (YYMMDD):	190613					
Arrival Date:	190613					
Flight Number:	00000000000000000000					
Flight Duration:	00000000000000000000					
Mileage Award Details						
Flight No.	Miles	Flight No.	Flight Period	Reimb.	Balance Miles	Exp. Yrs.
0000	00000000000000000000					
0001	00000000000000000000					
0002	00000000000000000000					
0003	00000000000000000000					
0004	00000000000000000000					
0005	00000000000000000000					
0006	00000000000000000000					
0007	00000000000000000000					
0008	00000000000000000000					
0009	00000000000000000000					
0010	00000000000000000000					
0011	00000000000000000000					
0012	00000000000000000000					
0013	00000000000000000000					
0014	00000000000000000000					
0015	00000000000000000000					
0016	00000000000000000000					
0017	00000000000000000000					
0018	00000000000000000000					
0019	00000000000000000000					
0020	00000000000000000000					
0021	00000000000000000000					
0022	00000000000000000000					
0023	00000000000000000000					
0024	00000000000000000000					
0025	00000000000000000000					
0026	00000000000000000000					
0027	00000000000000000000					
0028	00000000000000000000					
0029	00000000000000000000					
0030	00000000000000000000					
0031	00000000000000000000					
0032	00000000000000000000					
0033	00000000000000000000					
0034	00000000000000000000					
0035	00000000000000000000					
0036	00000000000000000000					
0037	00000000000000000000					
0038	00000000000000000000					
0039	00000000000000000000					
0040	00000000000000000000					
0041	00000000000000000000					
0042	00000000000000000000					
0043	00000000000000000000					
0044	00000000000000000000					
0045	00000000000000000000					
0046	00000000000000000000					
0047	00000000000000000000					
0048	00000000000000000000					
0049	00000000000000000000					
0050	00000000000000000000					
0051	00000000000000000000					
0052	00000000000000000000					
0053	00000000000000000000					
0054	00000000000000000000					
0055	00000000000000000000					
0056	00000000000000000000					
0057	00000000000000000000					
0058	00000000000000000000					
0059	00000000000000000000					
0060	00000000000000000000					
0061	00000000000000000000					
0062	00000000000000000000					
0063	00000000000000000000					
0064	00000000000000000000					
0065	00000000000000000000					
0066	00000000000000000000					
0067	00000000000000000000					
0068	00000000000000000000					
0069	00000000000000000000					
0070	00000000000000000000					
0071	00000000000000000000					
0072	00000000000000000000					
0073	00000000000000000000					
0074	00000000000000000000					
0075	00000000000000000000					
0076	00000000000000000000					
0077	00000000000000000000					
0078	00000000000000000000					
0079	00000000000000000000					
0080	00000000000000000000					
0081	00000000000000000000					
0082	00000000000000000000					
0083	00000000000000000000					
0084	00000000000000000000					
0085	00000000000000000000					
0086	00000000000000000000					
0087	00000000000000000000					
0088	00000000000000000000					
0089	00000000000000000000					
0090	00000000000000000000					
0091	00000000000000000000					
0092	00000000000000000000					
0093	00000000000000000000					
0094	00000000000000000000					
0095	00000000000000000000					
0096	00000000000000000000					
0097	00000000000000000000					
0098	00000000000000000000					
0099	00000000000000000000					
0100	00000000000000000000					
0101	00000000000000000000					
0102	00000000000000000000					
0103	00000000000000000000					
0104	00000000000000000000					
0105	00000000000000000000					
0106	00000000000000000000					
0107	00000000000000000000					
0108	00000000000000000000					
0109	00000000000000000000					
0110	00000000000000000000					
0111	00000000000000000000					
0112	00000000000000000000					
0113	00000000000000000000					
0114	00000000000000000000					
0115	00000000000000000000					
0116	00000000000000000000					
0117	00000000000000000000					
0118	00000000000000000000					
0119	00000000000000000000					
0120	00000000000000000000					
0121	00000000000000000000					
0122	00000000000000000000					
0123	00000000000000000000					
0124	00000000000000000000					
0125	00000000000000000000					
0126	00000000000000000000					
0127	00000000000000000000					
0128	00000000000000000000					
0129	00000000000000000000					
0130	00000000000000000000					
0131	00000000000000000000					
0132	00000000000000000000					
0133	00000000000000000000					
0134	00000000000000000000					
0135	00000000000000000000					
0136	00000000000000000000					
0137	00000000000000000000					
0138	00000000000000000000					
0139	00000000000000000000					
0140	00000000000000000000					
0141	00000000000000000000					
0142	00000000000000000000					
0143	00000000000000000000					
0144	00000000000000000000					
0145	00000000000000000000					
0146	00000000000000000000					
0147	00000000000000000000					
0148	00000000000000000000					
0149	00000000000000000000					
0150	00000000000000000000					
0151	00000000000000000000					
0152	00000000000000000000					
0153	00000000000000000000					
0154	00000000000000000000					
0155	00000000000000000000					
0156	00000000000000000000					
0157	00000000000000000000					
0158	00000000000000000000					
0159	00000000000000000000					
0160	00000000000000000000					
0161	00000000000000000000					
0162	00000000000000000000					
0163	00000000000000000000					
0164	00000000000000000000					
0165	00000000000000000000					
0166	00000000000000000000					
0167	00000000000000000000					
0168	00000000000000000000					
0169	00000000000000000000					
0170	00000000000000000000					
0171	00000000000000000000					
0172	00000000000000000000					
0173	00000000000000000000					
0174	00000000000000000000					
0175	00000000000000000000					
0176	00000000000000000000					
0177	00000000000000000000					
0178	00000000000000000000					
0179	00000000000000000000					
0180	00000000000000000000					
0181	00000000000000000000					
0182	00000000000000000000					
0183	00000000000000000000					
0184	00000000000000000000					
0185	00000000000000000000					
0186	00000000000000000000					
0187	00000000000000000000					
0188	00000000000000000000					
0189	00000000000000000000					
0190	00000000000000000000					
0191	00000000000000000000					
0192	00000000000000000000					
0193	00000000000000000000					
0194	00000000000000000000					
0195	00000000000000000000					
0196	00000000000000000000					
0197	00000000000000000000					
0198	00000000000000000000					
0199	00000000000000000000					
0200	0000000					

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Mersin ili, Yenişehir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü’nde 12.06.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir. Ekte yer alan 2014 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Çevre Düzeni Planı"

Plan Onay tarihi: 16.05.2008

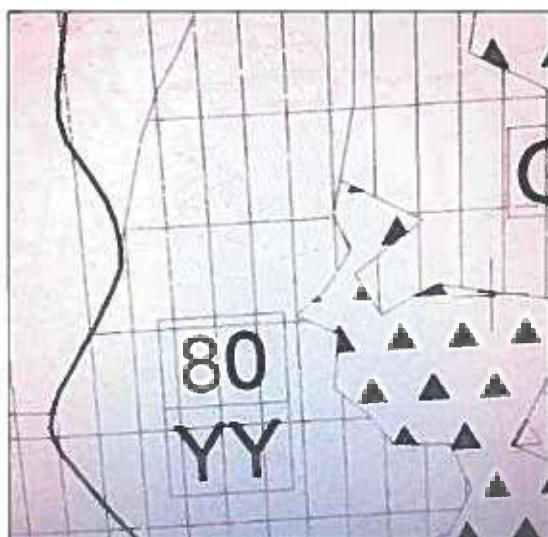
Lejandi: Yayla Yerleşim Alanı

Yapılaşma koşulları:

- **Yayla Nitelikli Yerleşim Alanı:** Yayla yerleşimlerinde, turizm, konaklama, turizm amaçlı ticaret, günübirlik tesis, spor ve rekreasyon tesisleri ve konut yapılabilir.
 - **Köy Yerleşik Alanı** içerisinde kalmakta olup TAKS: 0,40'i geçemez, Hmax: 6,50 m'yi geçemez.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği Plan Notları

- Madde 51- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında bir parselde köy nüfusuna kayıtlı ve köye sürekli oturanlarca yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların ve konut yapılarının müstemilat dahil taban alanı kat sayısının %40’ı geçmez.
- Madde 52 - Köy ve mezraların yerleşik alanlarında 2 kat (6.50) m. den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz.



1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



1/1.000 Ölçekli Kadastro Paftası

✓ Ruhsat ve İzinler:

Rapora konu taşınmaz tarla nitelikli olup değerlendirme tarihi itibarıyle üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

✓ Yapı Denetim:

Rapora konu taşınmaz tarla nitelikli olup değerlendirme tarihi itibarıyle üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir uygulama yapılması durumunda söz konusu yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup olacaktır.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait son üç yıllık dönemde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışmasında proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılacaktır.

BÖLÜM 4
GAYRİMENKULÜN
KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İnsu Köyü, Köyonu mevkii, 165 ada, 30 no'lu parsel Yenişehir/MERSİN

Taşınmaz, Mersin ilinin merkez ilçelerinden birisi olan Yenişehir'de konumludur. Yenişehir ilçesi, Mersin'in diğer ilçelerine oranla daha küçük bir yüz ölçümüne sahip olmasına rağmen nüfus yoğunluğu yüksektir. İlçe bünyesinde önemli perakende ticaret bölgeleri bulunmaktadır.

İlçe, sahil kesiminden dağılık bölgelere doğru uzanmakta olup sahil kesimine uzak bölgelere nitelikli ve oldukça yüksek katlı yapılaşmaları inşa edilmektedir. Hala inşai faaliyetleri devam eden ve birçok tamamlanmış proje doğrultusunda, İl genelinde bu bölgeye gerek oturum amaçlı gerekse de yatırım amaçlı talep oldukça fazladır. Sahil kesiminde ve bu kesime yakın bölgelerde ise nispeten daha düşük katlı konut yapılaşmaları yoğunluktadır.



Taşınmazın bulunduğu bölge ise yayla evi olarak tercih edilmekte ve yapılışma bu yönde devam etmektedir. Köy merkezi dışındaki alanlar boş tarla durumundadır. Yapılışmanın yeni yeni başladığı bu bölgede imar yollarının henüz açılmadığı, mevcut imar yollarının ise henüz stabilize durumda olduğu görülmüştür. Bölgenin teknik alt ve üst yapı eksikleri mevcut ise de yapılışma ile paralel olarak bu eksikliklerin tamamlanacağı kanaati oluşmuştur.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Mersin Şehir Merkezi	17,0 km.
Mersin Marina	17,50 km.
Mersin Limanı	22,00 km.
Adana Havalimanı	97,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Mersin ili, Yenişehir ilçesi, İnsu Köyü, Köyonu mevki, 165 ada 30 parsel no.lu 4.940,00 m² yüz ölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı taşınmazdır.

Söz konusu taşınmaz topografik açıdan eğimli bir yapıya sahip olup çokgen formda bir geometrik şekle sahiptir. Hali hazırda taşınmaz üzerinde herhangi bir ürün ekili durumda değildir. Rapora taşınmazın zemini taşlık olup tarıma elverişli değildir.

Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamakta olup değerleme tarihi itibarıyle taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme tarihi itibarıyle rapora konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme tarihi itibarıyle rapora konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Parselin bulunduğu bölgede taşınmaza benzer nitelikte boş arsa stoğu oldukça fazladır.
- Taşınmaz çokgen bir geometrik forma sahiptir.
- Konu taşınmaz oldukça eğimli bir toplografyada konumludur.
- Rapora konu taşınmazın üzerinde değerleme tarihi itibarıyle herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede teknik alt ve üst yapı eksiklikleri vardır.
- Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmaz, yayla evi olarak tercih edilen bölgede bulunmaktadır.
- Taşınmaz 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Yayla Yerleşim Alanı" lejandında yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Bölgenin teknik, alt ve üst yapı eksiklikleri mevcuttur.
- Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.
- Taşınmaz oldukça eğimli bir topografiyada konumlu olup belirli bir geometrik şeke sahip değildir.

✓ FIRSATLAR

- İklim şartları doğrultusunda taşınmazın bulunduğu bölgenin yayla evi olarak tercih edilmesinde artış olacağı düşünülmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırımlı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıklar yansıtılmak amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fizikal özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz kulfet doğuran zaman, elverisizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından filen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekâni kiralama için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda pazar yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamani	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Koru Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	İnsu Köyü	Tarla	*	Satılmış	4.700	190.000	40,43	* Değerlendirme konusu taşınmaza benzer niteliktedir. * İnsu Köy merkezine daha uzak konumdadır.
2	İnsu Köyü	Yayla Yerleşim Alanı	-	Satılık	400	24.000	60,00	* Yüz Ölçümü daha küçuktur. * Yayla Yerleşim Alanı lejandında kalmaktadır. * Köy Yerleşim Alanı'nda kalmaktadır.
3	İnsu Köyü	Tarla	-	Satılık	1.170	100.000	85,47	* Değerlendirme konusu taşınmaza benzer niteliktedir. * Hisseli parsel olması satış kabiliyetini kısıtlamaktadır. * Köy Yerleşim Alanı'nda kalmaktadır.
4	İnsu Köyü	Tarla	-	Satılık	6.500	260.000	40,00	* Değerlendirme konusu taşınmaza benzer niteliktedir. * İnsu Köy merkezine daha uzak konumdadır.
5	İnsu Köyü	Tarla	-	Satılık	6.780	230.000	33,92	* Değerlendirme konusu taşınmaza benzer niteliktedir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye yakını çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde, "Tarla" niteliği ve "Yayla Yerleşim Alanı" lejandında kalan emsaller tespit edilmiştir. Söz konusu emsallerin, köy merkezine uzaklı, geometrik şekli, topografik yapısı, zemin yapısı gibi etkenler doğrultusunda birim değerinin değiştiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazá benzer nitelikteki parselerin birim değerinin yaklaşık ortalaması 45-50 T/m² aralığında olmasının hakim olduğu tespit edilmiştir.

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Alın-Satınma Yönelik Düzenleme	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Taşınmaza Yönelik Düzenleme	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	40,43	60,00	85,47	40,00	33,92
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	-25%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	-5%	0%	0%
Değerleme Yönelik Düzenleme	Konum	15%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	22%	25%
	Yüz Ölçümü	0%	-20%	-20%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (USD/m ²)		46	46	48	49	49

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken, taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
165 Ada 30 No.lu Parsel	4.940,00	45	220.000
TOPLAM DEĞERİ			220.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanın tecrübelere dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında bir gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

• **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Ernsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımını, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandi ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Yayla Yerleşim Alanı" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısimların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, müşterek veya bölünmüş kısimların değerlendirme analizi uygulanmamıştır. Taşınmazın tamamı Özböl Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş. mülkiyetindedir.

7.7 KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karar ile 08.09.2016 tarihli ve 2016/9153 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre;

KDV ORANI

İşyeri Teslimlerinde;	18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda;	8%
Net Alanı 150 m ² ' ye Kadar Konutlarda*;	
31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;	1%
01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda - Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m ² Rayič Değeri;	1%
499 TL' ye kadar ise	1%
500 - 999 TL arasında ise	8%
1.000 TL ve üzeri	8%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1'dir.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.



BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının UyumlAŞtırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	220.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pażar değeri takdir edilmiştir.

8.4 Nihai Değer Takdiri

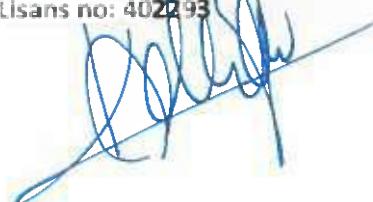
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Rapor Tarihi	16.06.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	220.000 TL	İkiyüzyirmibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	259.500 TL	İkiyüzellidokuzbinaltıyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Semih ERCAN

Doğuşcan İĞDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244



Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293



Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1 Onaylı Takyidat Belgesi

2 Onaylı İmar Durumu

3 Fotoğraflar

4 Özgeçmişler

5 SPK Lisansları

Ek 1: Onaylı Takyidat Belgesi

Ek 2: Onaylı İmar Durumu Belgesi



T.C.
**MERSİN BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
(Kent Estetiği Daire Başkanlığı)



Sayı : 45524020-3- 44 - 257
İkamet : İmar Durumu İhk.

Mersin
16/06/2014

ÖZBELLİKLİ
Çelik Barış Samimi Tic. ve İsh. A.Ş.
Mersin-Tarsus Organize Sanayi Bölgesi
Rıştı Kazım Yücelen Cad. No:23
Akdeniz/MERSİN

İLGİ 06.01.2014 tarih ve 104 sayılı dilekçeniz.

Bu dilekçeniz ile Mersin İl, Yenişehir Belediye İmzalı Koylu 033/A/11 parça, 165 ada, 30
nolu parselin imar planlarındaki durumun ve pargının kütü yerlesik alan sınırları içerisinde
olup olmadığını ilişkili bilgi ve belge tüküp edilmiştir.

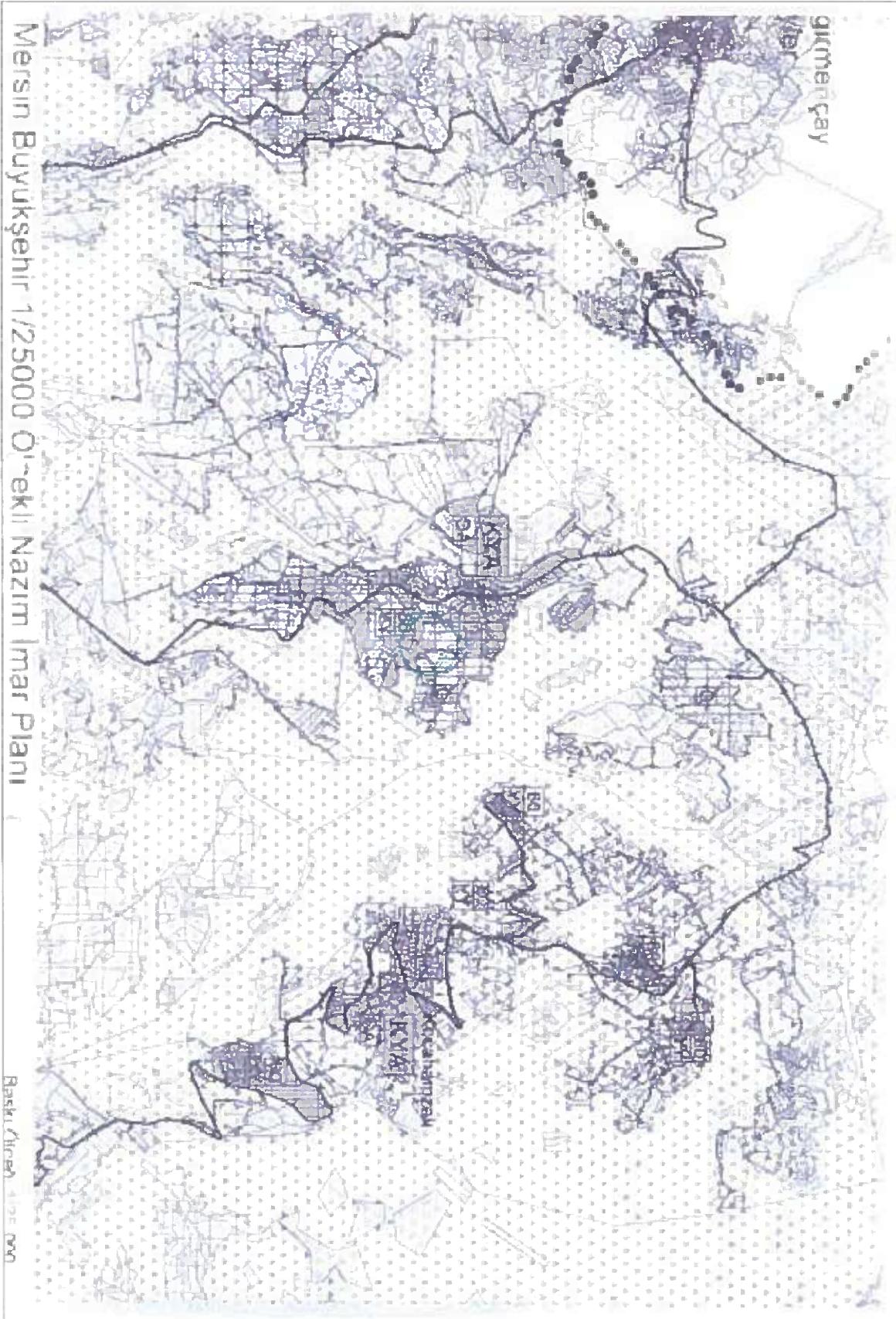
Söz konusu parselin bulunduğu yere ilişkin 1/5000 ölçekli nazır imar planı, 1/1000
ölcəkli uygulama imar planı veya mevcut imti plani bulunmamaktadır.

İlgili dilekçeye konu edilen parsel, Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2008
tarih ve 258 sayılı kararı ile yürürlüğe konulan Mersin Büyükşehir 1/25.000 ölçekli nazır
imar planında "Yayla Nitelikli Yerleşim Alanları" olarak belirletilmiş bölge içinde
kılınmaktadır.

Söz konuslu 165 ada, 30 nolu parselin kütü yerlesik alan sınırları içinde kaldığı tespit
edilmiştir.

Bilgilerimize rica ederim.

A. Ekber Asker
Başkanım
Genel Sekreter Vrd.



Mersin Büyükşehir 1/25000 Örnekli Nazim İmar Planı

Baskı Tarihi: 16.06.2017

Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı/ Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü / 2005-2011 Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı /2011-2013		
İş Tecrübesi	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:404244		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
 Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU	
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981	
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı	
Eğitim Durumu	<p>Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004</p> <p>Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007</p> <p>Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014</p>	
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group Elektrik Mühendisi
Üyelikler	<p>Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)</p> <p>Ataköy Marina Yat Kulübü</p> <p>YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)</p>	
Sertifikalar	<p>Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi</p> <p>SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293)</p> <p>LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)</p>	
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)	

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: Lisanslar





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicili ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyete Bulundanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tümlü İtishin Esastır Hakkında Tebliğ-i uyarınca

Ozan KOLOCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ozan KOLOCUOĞLU".

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMÇISI

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bekir Yener YILDIZM".

Bekir Yener YILDIZM
GENEL MÜDÜR