

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**MERSİN İLİ
YENİŞEHİR İLÇESİ
İNSU MAHALLESİ
165 Ada, 30 Parsel
Numaralı**

**TARLA VASIFLI TAŞINMAZIN
“DEĞERLEME RAPORU”**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	4
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	5
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	154
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	154
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	164
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	164
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	164
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	164
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	164
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	164
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	165
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	175
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	175
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	175
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	175
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	175
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	176
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	186
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	186
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	186
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	187
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	197
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	197
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	197
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	208
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	208
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	208
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	208
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	208
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	208
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	208
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	208
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	209
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	219
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	219
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	219
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	219
8.	SONUÇ	19
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	219
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	219

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Mersin İli, Yenişehir İlçesi, İnsu Mahallesi, 165 Ada, 30 Parsel numaralı taşınmazın güncel satış değerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Mersin İli, Yenişehir İlçesi, İnsu Mahallesi, 165 Ada, 30 Parsel ; Değerlemeye konu parsel 4940 m ² alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir. Tarla vasıflı olup üzerinde herhangi bir ekili dikili ürün bulunmamaktadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	08.01.2021
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	370.000-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 08.01.2021
RAPORUN NUMARASI : OZL-202100002
DEĞERLEME TARİHİ : 08.01.2021

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ : Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazların güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerlendirme raporu; Mersin İli, Yenişehir İlçesi, İnsu Mahallesi, 165 Ada, 30 Parsel numaralı taşınmazın güncel satış değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN : **Ulvi Barkın ŞENSES**
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **Ali ZARARSIZ**
Değerleme Uzmanı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

**DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN
YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN
BİLGİ**

: Değerleme konusu taşınmaza yönelik olarak Şirketimizce daha önce 12.02.2020 tarihinde OZL-202000014 nolu değerleme değerleme raporu düzenlenmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI

: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

: Bu değerleme raporu Rüştü Kazım Yücelen Caddesi No:23
Akdeniz/MERSİN Adresinde faaliyet gösteren Özbal Çelik
Boru Çelik Sanayi Ticaret ve Tahhüt A.Ş için hazırlanmıştır

**MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve
VARSA GETİRİLEN
SINIRLAMALAR**

: İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

MERSİN İLİ



Mersin, Türkiye'nin güneyinde Akdeniz' kıyısındadır. Mersin, Akdeniz Bölgesinin Adana ve Antalya'dan sonraki 3. Büyük kenti olmanın yanında, Türkiye'ninde 8. Büyük Kentidir.

Genel bilgi: Kentin kuzeyindeki Yumuktepe höyüğünde yapılan kazılarda birçok katman ortaya çıkarılmıştır. Bunların en eskisi, MÖ 6300 lere, en yenisi ise Selçuklu dönemine tarihleniyor. Kazılardan çıkarılan eserler, Adana Arkeoloji Müzesi ve Mersin Müzesinde sergileniyor.

Mersin'in tarih sahnesine çıkışı 19. yüzyılın ortalarına rastlar. Bu dönemde henüz bir köy olan bölge, göçmen bir Türkmen aşiretine ev sahipliği yapıyor ve adını da bu aşiretten alır. Ayrıca Kapadokya bölgesinden gelen Rumlar

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

kent nüfusuna hakim hale gelmişler ve 1850'de kentte 5.250 Ortodoks Rum'a karşılık 1.600 Müslüman yaşamaktadır.

Kentin kaderi ise Özellikle Amerika iç savaşı sırasında dünyadaki pamuk kıtlığını gidermek amacıyla Çukurova'da gelişen pamuk üretimi ve bölgenin 1866 da demiryolu ağına bağlanması, ile değişmiştir. Bu dönemde Mersin hızla, Çukurova'nın tarım ürünlerinin ihraç edildiği bir liman ve ticaret merkezi haline gelmiştir.

Şehrin bugünkü durumuna gelmesinde, şu anda azınlık olsalar da Hristiyan Levantenlerin önemi yadsınamaz. Şehirde halen Levantenlere ait iki Katedral bulunuyor, Latin-İtalyan Katedrali ve Arap-Ortodoks Katedrali.

Ayrıca şehrin kuzeyine Rumlar için bir kilise yapılması da gündemde...

Günümüzde Mersin: Hızla hayata geçirilen GAP Projesi, Ataş Rafinerisi ve sahip olduğu geniş hinterland sayesinde Mersin Limanı, Türkiye'nin en büyük limanı olma özelliğini taşıyor. Limanda bulunan 27 iskelenin 8 tanesi birbirlerine raylı bir sistemle bağlanmış. 1991 Körfez Savaşı'ndan bu yana yaklaşık 85 milyon dolar harcanarak yenilenen Mersin Limanının kapasitesi, son üç yıldır her sene %10 oranında artmış.

Kentin ticari açıdan önemi göz önüne alınarak, Türkiye'nin dört Serbest bölgesinden birisi burada kurulmuş. 785.000 metrekarelik bir alan üzerine kurulan Mersin Serbest Bölgesi, başta tekstil firmaları olmak üzere yaklaşık 300 şirkete ev sahipliği yapmaktadır... Ayrıca, Mersin - Adana karayolu üzerinde cam, soda, gübre, tekstil, meyve suyu gibi sektörlerde faaliyet gösteren birçok önemli fabrika da bulunuyor."Türkiye'nin en yüksek üçüncü gökdeleninin" (Mertim Kulesi: 177 metre) bulunduğu Mersin Devlet Opera ve Balesi'nin bulunduğu 3. kenttir.

Mersin ilinin ilçeleri: Anamur, Aydıncık, Bozyazı, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar, Mut, Silifke, Tarsus, Akdeniz, Mezitli, Toroslar, ve Yenişehir dir.

Nüfus 2010 yılı verilerine göre il nüfusu 1.647.899[1], Mersin merkez nüfusu ise 843.429[1] 'dur.

Mersin ili nüfus varlığı olarak Türkiye'nin önemli illeri arasında yer almaktadır. DIE 2000 Genel Nüfus sayım verilerini incelediğimizde Tablo daki Tarsus ilçesinin bağlı olduğu Mersin ilinin 1927 - 2000 yılları arasında nüfus sürekli artmıştır. Mersin ilinde en düşük nüfus artışı yılları arasında nüfus sürekli artmıştır.

Mersin ilinde en düşük nüfus artışı yılları arasında %10.7, en yüksek nüfus artışı 1985 - 1990 yılları arasında 40.6 dır. Mersin ili 1990 - 2000 yılları arasında yıllık nüfus artış hızı %26.5 olduğu görülmektedir. Buradan Mersin ilinin yıllık nüfus artış hızının düştüğü görülmektedir.

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

Tüketici fiyat endeksi(TÜFE) yıllık %14,03, aylık, %2,30 arttı

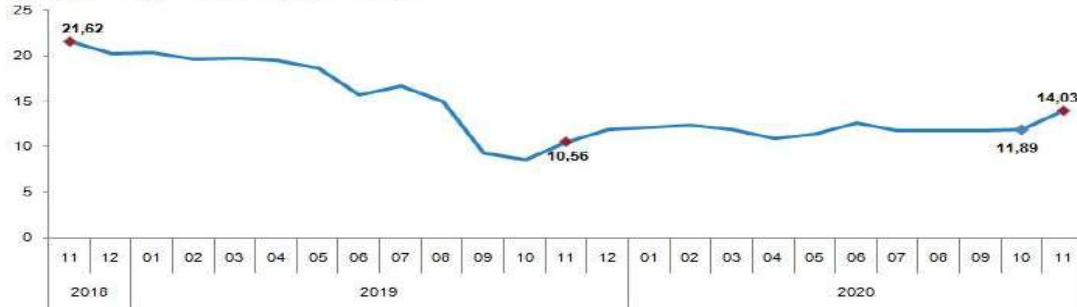
TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

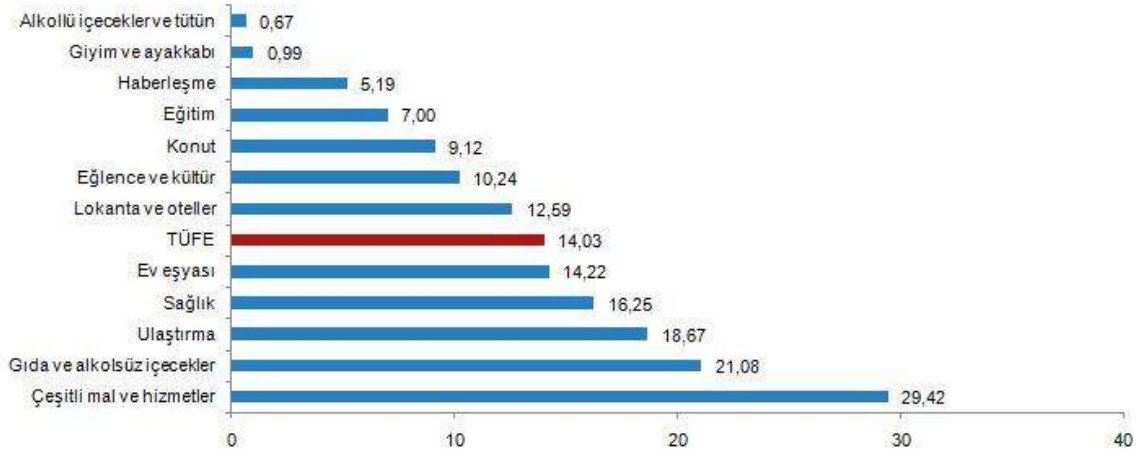
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

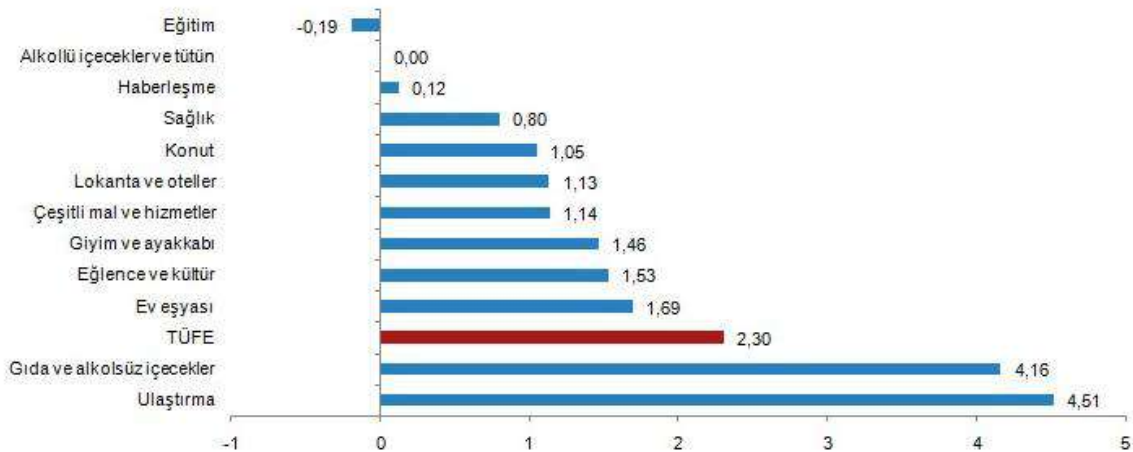
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,67	0,67	19,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	6,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2020

İnşaat maliyet endeksi yıllık %19,49, aylık %2,99 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,34 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,00, işçilik endeksi %0,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,81, işçilik endeksi %14,23 arttı.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

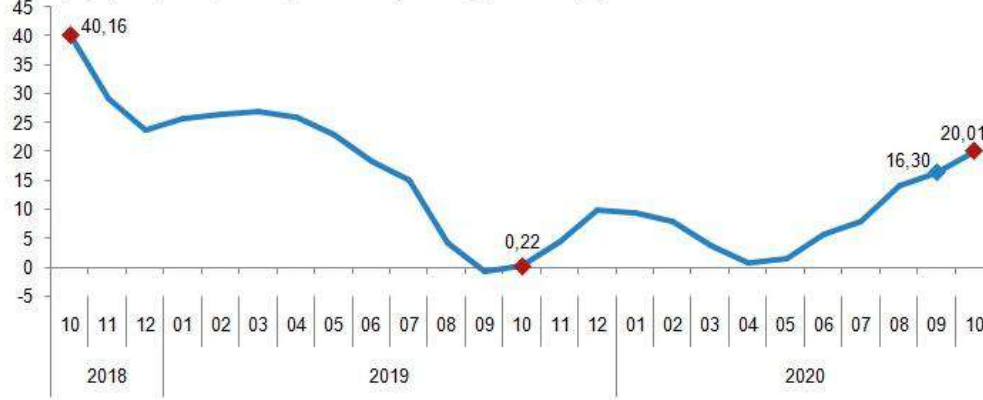
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



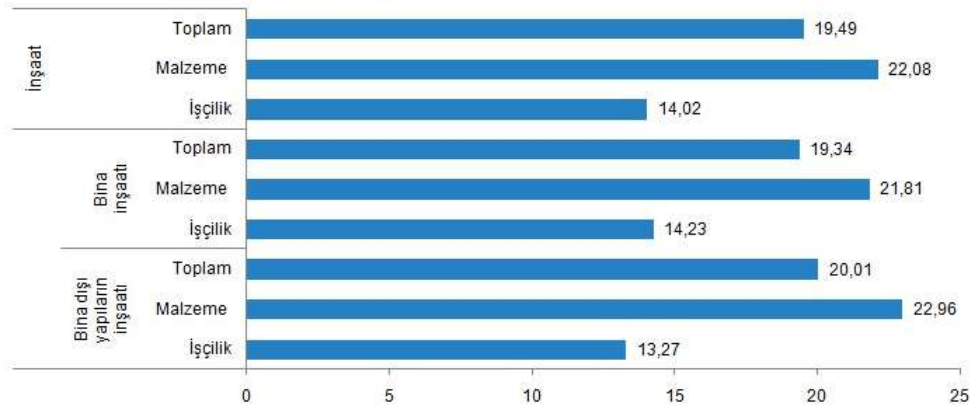
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %20,01, aylık %3,16 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02, işçilik endeksi %1,05 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,96, işçilik endeksi %13,27 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020

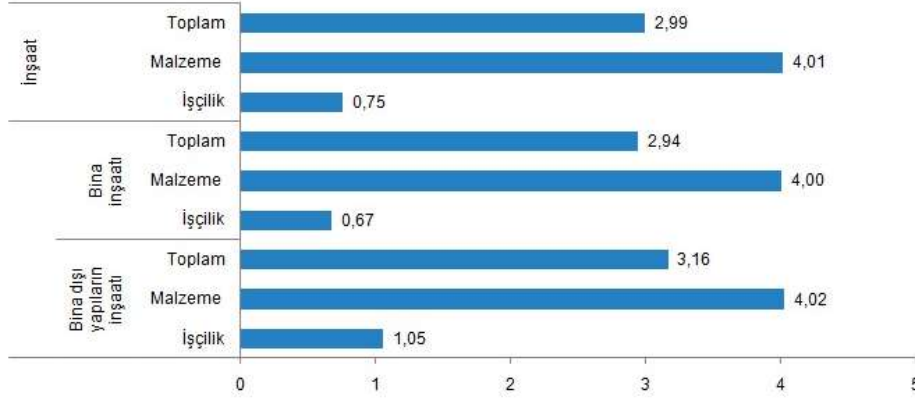


İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ekim 2020



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ekim 2020

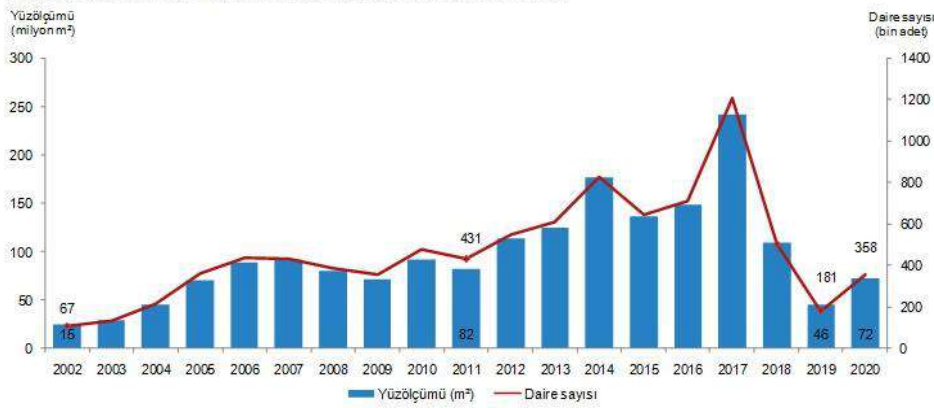


Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

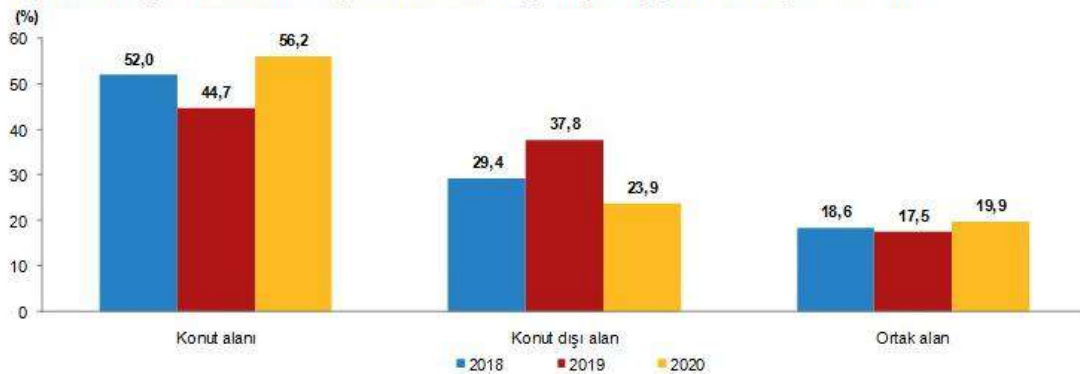
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020

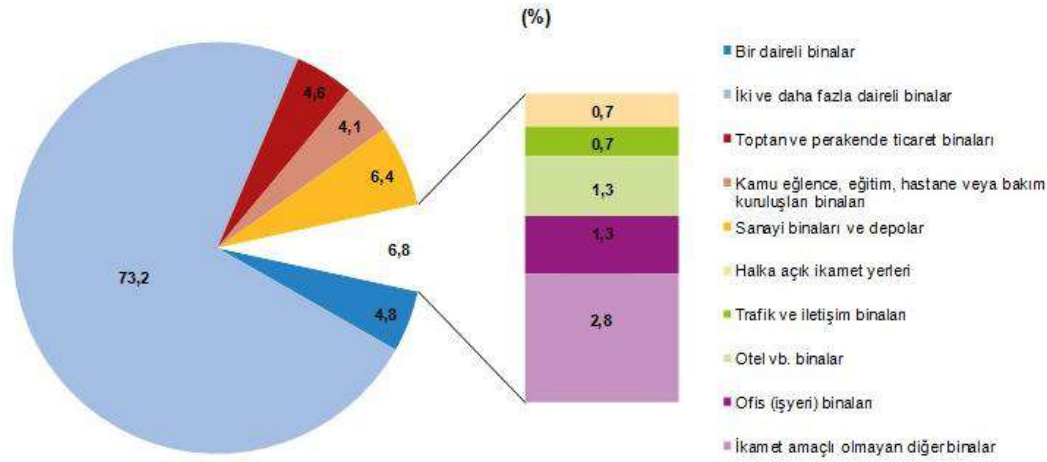


Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019 (r)	2018 (r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

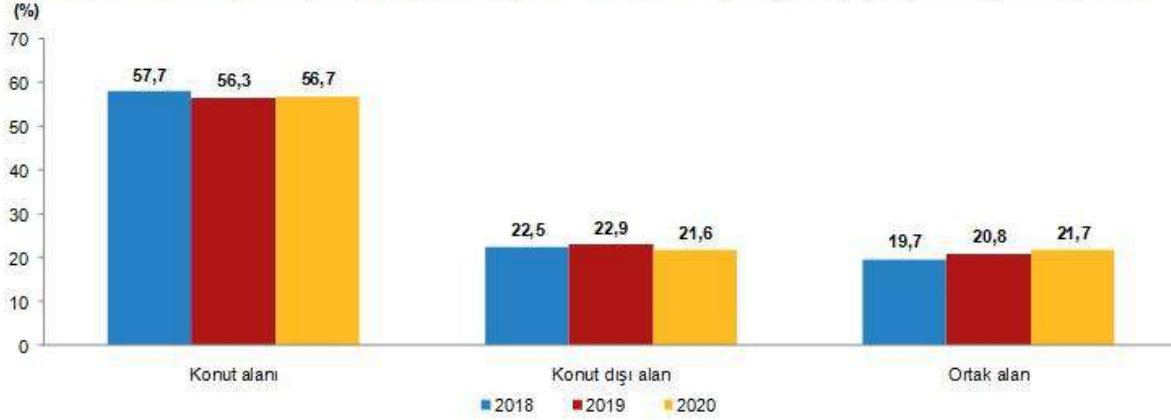
(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

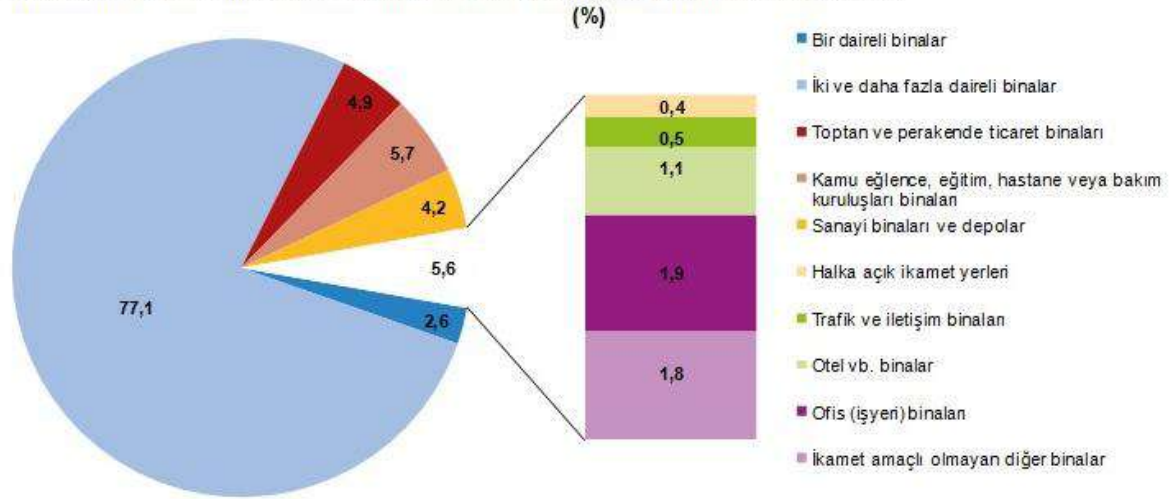
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020



Küresel Ekonomik Görünüm

Küresel olarak ikinci dalga birçok ülkede başladı ve özellikle Fransa, İngiltere gibi Avrupa ülkeleri kısıtlamaları yeniden gündemine aldı. Sokağa çıkma kısıtlamalarından hizmet sektörü olumsuz etkilenirken imalat sektörü görece daha az etkilendi. Kısıtlamalara ve vaka sayılarına rağmen biz salgının ilk dalgada olduğu kadar ekonomik aktiviteye zarar vereceğini düşünmüyoruz. Ayrıca aşı çalışmalarında özellikle Pfizer %90'dan fazla etkili olduğunu açıkladığı aşının onay başvurusunu gerçekleştireceğini ve onaylanması halinde bir sene içinde 1.3 milyar doz aşının üretileceğini açıkladı.

Aşı kaynaklı toparlanma bu şekilde artarak devam ederse risk iştahı artacaktır. Bu durumda OPEC ülkeleri üretim kesintisini uzatmaya yanaşmayabilir. Bu durumda orta vadede petrol fiyatı artacak ve petrol tarafındaki avantaj limitlenecektir. Küresel gündemde en önemli gelişmelerinden olan ABD seçimleri sonuçlandı. Bazı kilit eyaletlerde birbirine yakın sonuçlansa da Demokrat Parti adayı Joe Biden başkan seçildi. Henüz Senato'daki durum belli olmamakla birlikte Temsilciler Meclisi ve Başkanlık Demokrat Parti'ye geçmiş oldu. Donald Trump ve avukatları ise seçimi mahkemeye taşıyacaklarını açıkladı. Küresel piyasalarda ise ABD başkanlık seçim sonuçlarının büyük ölçüde belli olması ve aşı çalışmalarında neticenin en azından şimdilik alınmış olmasıyla borsalarda ralli gerçekleşti. Bununla birlikte altın ve dolar bu süreçte güç kaybetti.

Ekonomik aktivitedeki normalleşmede küresel anlamda hizmet sektörü toparlanırken yeniden karantinaların gündeme gelmesi toparlanmanın hızını kesti. Bununla birlikte kısa vadede turizm ve ulaşım sektöründe henüz kayda değer bir toparlanmadan söz edilememektedir. Kapanmaların artması durumunda bu iki sektörün toparlanması daha da gecikecektir. Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerdeki hem maliye hem para politikaları bu yıl tarihi seviyelerde genişlemeci hareket etmek durumunda kaldı. Bu durum Nisan-Mayıs aylarında konuşulan ekonomiler açısından en kötü senaryoların atlatılmasına yardımcı olduğundan gayet pozitif fakat kimi gelişmekte olan ülkelerde özellikle mali genişlemelerin sebep olduğu artan borç stokunun sürdürülebilir olup olmadığı şüpheli. Ancak gerek Fed'in gerekse ECB'nin yüksek olasılıkla 2022-2023'e kadar sıkılaşma adımları atmayacak olması hatta özellikle ECB'nin Aralık ayında varlık alım programını genişletmesi bu noktada bu ülkelerin elini rahatlatacaktır. Gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı, tekrar artış trendine geçtiği

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

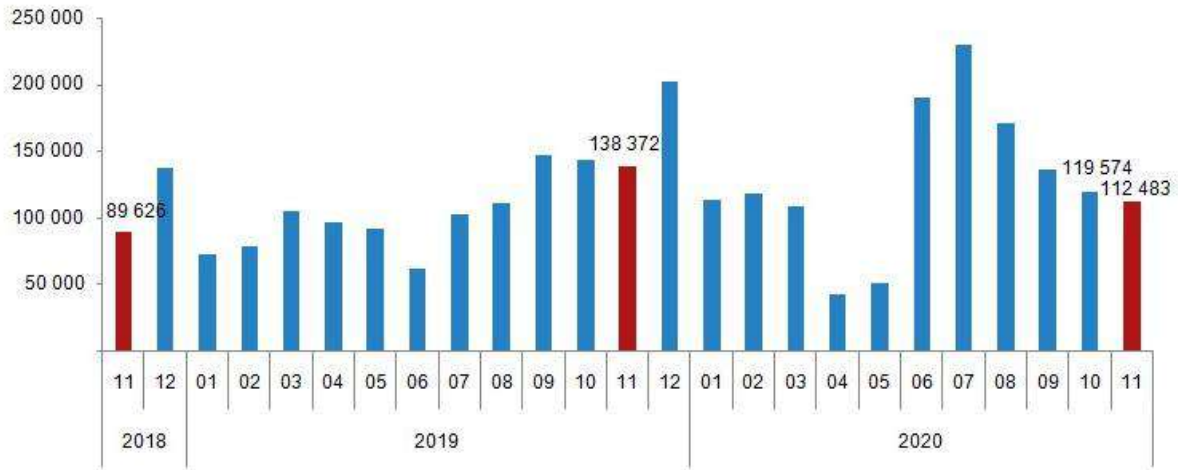
görülmüyor. Özellikle Asya ülkelerine devam eden akımlar var. Ayrıca Ekim ayında genel bir artıştan söz etmek mümkün. Burada aşı çalışmalarının Ekim ayı içerisinde hızlanmasının pozitif etkisinin olabileceği görülmektedir. Önümüzdeki aylarda herkesin gözü kulağı aşı çalışmalarında olacaktır. Salgının gidişatı ve aşının gelişmeleri para politikalarını ve mali politikaları, finansal piyasaları doğrudan etkileyecektir.

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2020

Türkiye'de 2020 Kasım ayında 112 bin 483 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 azalarak 112 bin 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 bin 158 konut satışı ve %18,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 710 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 6 bin 574 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 23 konut ile Hakkari ve 78 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Kasım 2020
(Adet)



Konut satış sayısı, Kasım 2020

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İpotekli satış	43 911	24 450	-44,3	282 230	558 706	98,0
İlk el satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
İkinci el satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	94 461	88 033	-6,8	864 425	834 629	-3,4
İlk el satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6
Satış durumuna göre toplam satış	138 372	112 483	-18,7	1 146 655	1 393 335	21,5
İlk el satış	48 909	36 658	-25,0	436 202	432 842	-0,8
İpotekli satış	13 705	8 822	-35,6	96 956	179 065	84,7
Diğer satış	35 204	27 836	-20,9	339 246	253 777	-25,2
İkinci el satış	89 463	75 825	-15,2	710 453	960 493	35,2
İpotekli satış	30 206	15 628	-48,3	185 274	379 641	104,9
Diğer satış	59 257	60 197	1,6	525 179	580 852	10,6

İpotekli konut satışları 2020 Kasım ayında 24 bin 450 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Kasım ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %44,3 azalış göstererek 24 bin 450 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 4 konut satışı ve %20,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 33 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Kasım ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 88 bin 33 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 154 konut satışı ve %18,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,3 oldu. Ankara 7 bin 975 diğer konut satışı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 898 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)



Konut satışlarında 36 bin 658 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,0 azalarak 36 bin 658 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %32,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 177 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 662 konut satışı ile Ankara ve bin 888 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 75 bin 825 konut el değiştirdi

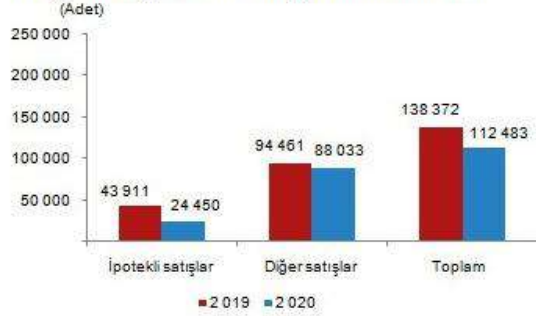
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalış göstererek 75 bin 825 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 14 bin 981 konut satışı ve %19,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %70,8 oldu. Ankara 8 bin 48 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 686 konut satışı ile İzmir izledi.

Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2020
(Adet)

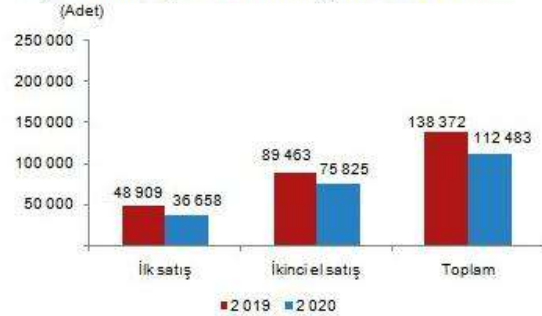


Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2019-2020



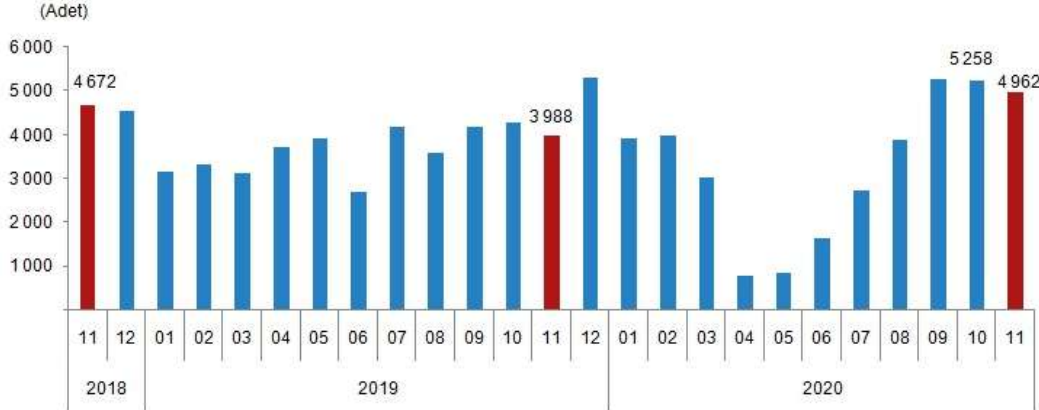
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %21,5 arttı

Ocak-Kasım döneminde 1 milyon 393 bin 335 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,5 artış gösterdi. Ocak-Kasım döneminde ipotekli konut satışı %98,0 artarak 558 bin 706, diğer satış türlerinde ise %3,4 azalarak 834 bin 629 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %0,8 azalarak 432 bin 842 oldu. İkinci el konut satışları da %35,2 artarak 960 bin 493 olarak gerçekleşti.

Yabancılar 2020 yılı Kasım ayında 4 bin 962 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %24,4 artarak 4 bin 962 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Kasım 2020'de ilk sırayı 2 bin 443 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 893 konut satışı ile Antalya, 297 konut satışı ile Ankara, 182 konut satışı ile Yalova ve 174 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılar yapılan konut satış sayıları, Kasım 2020



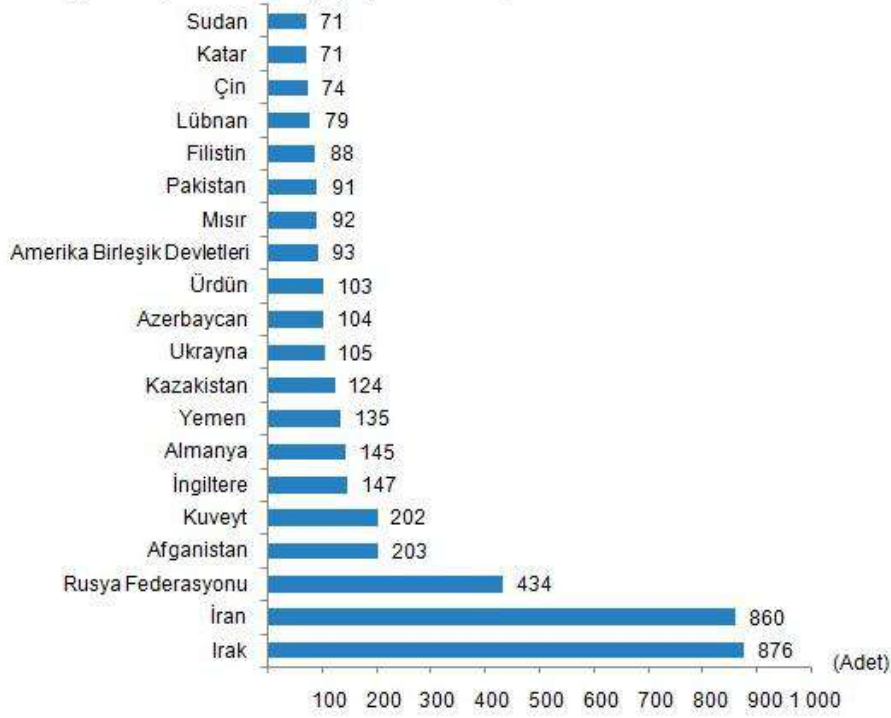
Ocak-Kasım döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt izledi.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Kasım 2020



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Taşınmaz; Mersin İli, Yenişehir İlçesi, İnsu Mahallesi, 165 Ada, 30 Parseldir. Değerlemeye konu taşınmazların çevresinde benzer nitelikte imarlı arsalar, 2 ve 3 katlı yapılar, çok katlı yapılar, tarım ve bahçe amaçlı kullanılan çok sayıda imarlı taşınmazlar mevcuttur.



TAŞINMAZIN GÖLBAŞILERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

YENİŞEHİR	~ 15 km	MARİNA	~ 17 km
-----------	---------	--------	---------

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

MEZİTLİ	~ 20 km	FORUM	~ 13 km
---------	---------	-------	---------

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

165 Ada, 30 Parsel

Değerlemeye konu parsel 4.940 m² alana sahip olup, geometrik olarak amorf şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 30-40 olduğu, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup sınırları tel ve benzeri ile çevrili değildir. Değerleme konusu taşınmazın kadastro yolu bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz taşlık ve eğimli bir yapısı bulunmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan İnsu Mahallesi, 165 Ada, 30 Parsel numaralı taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	MERSİN
İLÇESİ	:	YENİŞEHİR
MAHALLESİ	:	İNSU
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	KÖYÖNÜ
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	O33 A 11
ADA NO	:	165
PARSEL NO	:	30
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4940
NİTELİĞİ	:	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	1/1
YEVMIYE NO	:	14605
CİLT NO	:	5
SAHİFE NO	:	454
EDİNİM TAR.	:	23-12-2010
MALİK	:	ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİC LTD. ŞTİ.
TAPU CİNSİ	:	ANA TAŞINMAZ

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

Taşınmazın TKGM Portalından Takbis belgesi incelenmemiş olup müşteri tarafından alınmış güncel tarihli tapu kaydı belgesinden tapu kaydında yer alan takyidatlar tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında her hangi bir takyidat bulunmamaktadır

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında “3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir” beyanı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

08.01.2021 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

123868 Ada 1 parsel numaralı taşınmaz;

5.3.2.2. Mersin Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğünde yapılan incelemede 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI’ kapsamı dışında olduğu 16.05.2008 tarih ve 258 sayılı Mersin Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında "Yayla Yerleşim Alanı" lejandında kaldığı bilgisine ulaşılmıştır. Uygulama imar planı olmadığı için yapılaşma koşulları henüz belli değildir.

5.3.2.3. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Yenişehir Belediyesi’nde yapılan incelemelerde; Parsel adına düzenlenmiş herhangi bir evrak kaydına rastlanmamıştır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

5.3.2.4. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

İnsu Mahallesi, 165 Ada, 30 Parsel numaralı taşınmazla ilgili olarak İnsu Belediyesinde yapılan inceleme göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.3.2.5. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar adına düzenlenmiş ruhsatlı kaydı mevcut olmayıp; yapı denetimi ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN 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 V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Son üç yıl içinde taşınmaz satışa konu olmamıştır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Taşınmazlar üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Şehir merkezine uzak konumlu olması.
- Benzer nitelikteki taşınmazların çok sayıda olması.
- Gelişimini tamamlayamamış bölgede olması.
- Alt yapı ve ulaşım eksiklikleri olması.

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Yatırım amaçlı olarak tercih edilen bölgede yer alması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların raporda detayları verilen yapılanma hakkı ve fonksiyon doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından toplam yatırım maliyeti ve girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşaat tarzları, inşaat sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Ana cadde üzerinde konumlu taşınmazın çevresindeki yerleşik dokunun, ayrık nizam ve yapıların üst katlarında konut veya ofis, zemin katlarında işyeri fonksiyonlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSALLER

Emsal 1: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan benzer lejantlı, taşınmazın güneyinde konumlu, sulama olanaklarına haiz, kadastral yola cepheli, tarla vasıflı 6.240.00 m² alana sahip taşınmazın 800.000-TL fiyatla satılıktır. (128-TL/m²)

ALIN EMLAK OFİSİ 0507 331 18 67

Emsal 2 : Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde, tarla vasıflı, sulama olanaklarına haiz 1.000 m² tarla alanlı taşınmazın kuzeyinde ve manzarasız taşınmaz 95.000-TL fiyatla satılıktır (95-TL/m²)

AZİZ EMLAK 0532 415 1132

Emsal 3: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, tarım lejantlı, tarla vasıflı 6.000 m² alanlı olan taşınmaz 550.000-TL fiyatla satılıktır. (91-TL/m²)

LİMON GAYRİMENKUL 0552 888 88 88

Emsal 4 : Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklere sahip 30.000 m² tarla vasıflı taşınmaza yakın mesafede konumlu taşınmaz 2.200.000-TL fiyatla satılıktır. (73-TL/m²)

İPEK GAYRİMENKUL 0552 818 74 55

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	
	Birim Fiyatı (TL/m²)	128	95	91	73	
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-20%	0%	-10%	0%
		Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
		Yüz Ölçümü	0%	-15%	0%	10%
		Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
		Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		92	72	73	72	

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu **165 Ada 30 Parsel nolu taşınmaz** Emsal tablosundaki bilgiler ışığında taşınmaz 75.TL/m2 değer üzerinden değerlendirilmiştir.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede benzer nitelikte taşınmazların kısıtlı olması nedeni ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Konu taşınmazların bakım durumu konumu ve inşaat özellikleri göz önüne alınarak maliyet yöntemi kullanılmıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların getirisi bulunmamaktadır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların kira getirisi bulunmamaktadır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; imar planında belirtildiği ve üzerinde uygulanacak olan fonksiyondur.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti ana taşınmazın tamamı için yapılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin emsal bilgileri ışığında satış değerleri ve kira değerleri tespit edilmiştir.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Yenişehir Belediyesi'nde yapılan incelemelerde; Parseller adına düzenlenmiş herhangi bir evrak kaydına rastlanmamıştır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşaa tarzları, inşaa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

165 ada 30 parsel: 4940 m2 X 75.TL/m2=370.500TL

TOPLAM:~500.000TL

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	11.01.2021
Değer Tarihi	08.01.2021
Pazar Değeri (KDV Hariç)	370.000.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	436.600.-TL
Pazar Değeri(KDV Hariç)	40.883.-EURO
Pazar Değeri(KDV Dahil)	48.241.-EURO

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 Euro =9,05.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi BARKIN ŞENSES

Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Ali ZARARSIZ

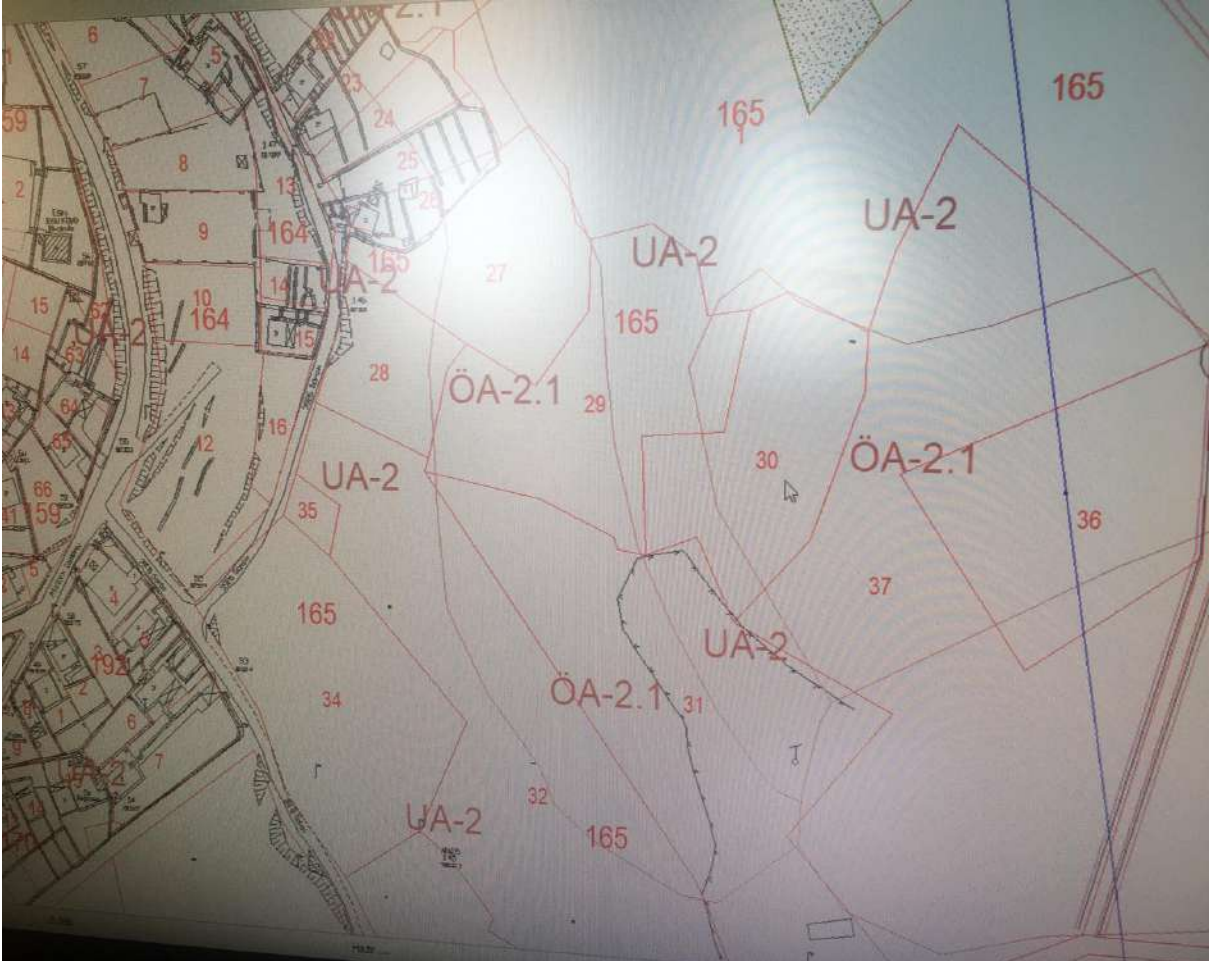
Değerleme Uzman

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

KONUM KROKİSİ



MERSİN İLİ, YENİŞEHİR İLÇESİ, İNSU MAHALLESİ 165 ADA 30 PARSEL



*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-1-2021-15:35



Kayıt Oluşturan: ALİ ZARARSIZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
184221009065	20210108-1775-F01876	906

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	165/30
Tasınmaz Kimlik No:	7789949	AT Yüzölçümü(m2):	4940.00
İl/İlçe:	MERSİN/YENİŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenişehir(MERSİN)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	INSU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/454	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yenişehir(MERSİN) - 19-06-2019 10:33 - 14838	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
123114378	(SN:6574860) ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4940.00	4940.00	Satış 23-12-2010 14605	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3TMfoat47_F kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



T.C.
BASBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

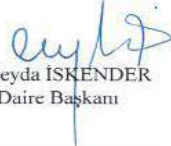
Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

DEĞERLEME UZMANI LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ


Sermaye Piyasası
Kuruluşları ve Lisanslama

Tarih : 17.08.2016 No : 405898

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

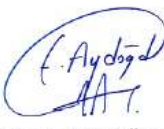
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019 Belge No: 2019-02.5365

Sayın Ulvi Barkın ŞENSES
(T.C. Kimlik No: 11335057904 - Lisans No: 405898)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

 Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil Kuruluşu	
Tarih : 18.01.2018	No : 407909
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-128.7) uyarınca	
Ali ZARARSIZ	
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR
	



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1416

Sayın Ali ZARARSIZ

(T.C. Kimlik No: 51781128384 - Lisans No: 407909)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan