



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Mersin/Mezitli/Davultepe– 535/7 – 1 Adet Mesken

2019\_M\_0741 / 08.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	4
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	10
3.3.	Mersin İli	12
3.4.	Mezitli İlçesi	12
4.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	13
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	13
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	13
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	14
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	14
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	14
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	14
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	15
5.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	16
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	16
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	17
5.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri	18
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	18
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	18
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	18
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	18
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	18
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	21
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	21
8.	SONUÇ	22
9.	RAPOR EKLERİ	23

## UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 23.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Gizem KUNT tarafından hazırlanmıştır.

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Dayanak Sözleşmesi Tarih/No</b>	:	17.12.2019/0001
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	31.12.2019
<b>Rapor Tarihi</b>	:	08.01.2020
<b>Rapor Numarası</b>	:	2019_M_0741
<b>Rapor Türü</b>	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
<b>Talebin Kapsamı</b>	:	Mersin İli, Mezitli İlçesi, Davultepe Mahallesi dahilinde yer alan, 535 Ada 7 Parsel üzerinde yer alan, 5.Katta konumlu, "Mesken" nitelikli taşınmazın 31.12.2019 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
<b>Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler</b>	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
<b>Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler</b>	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar</b>	:	Mersin İli, Mezitli İlçesi, Davultepe Mahallesi dahilinde yer alan, 535 Ada 7 Parsel üzerinde yer alan, 5.Katta konumlu, "Mesken" nitelikli taşınmazın 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	:	Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında üç adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -09.11.2017 tarih, 2017_M_0328 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 0.-TL olarak takdir edilmiştir. -15.11.2016 tarih, 2016_M_0350 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 0.-TL olarak takdir edilmiştir. -24.11.2015 tarih, 2015_M_0466 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 60.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
<b>Takdir Edilen Pazar Değeri</b>	:	<b>0.-TL</b>
<b>Müşteri Firma Ünvanı</b>	:	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
<b>Müşteri Firma Adresi</b>	:	Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
<b>Şirketin Ünvanı</b>	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirketin Adresi</b>	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	:	Gizem KUNT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

### 2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkililikten, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

### 2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

#### 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

#### 2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabilecek kabul edilir.

### 2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

#### Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

## 3. SEKTÖR ANALİZİ

### 3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

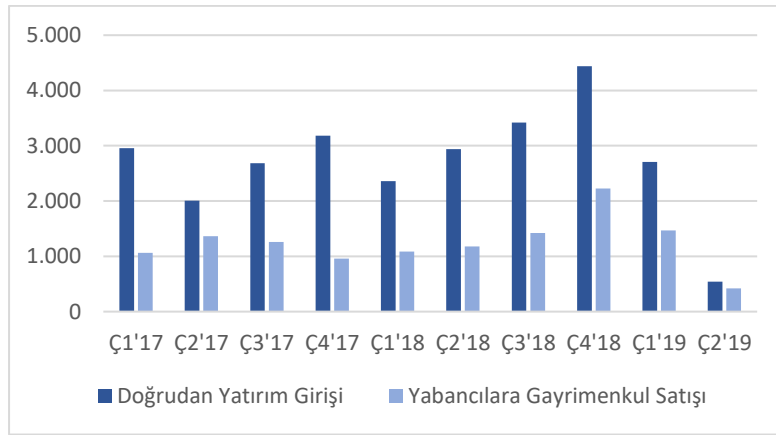
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar

dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkide bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

### Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

### Tablo. 1 GSYH Değerleri

YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

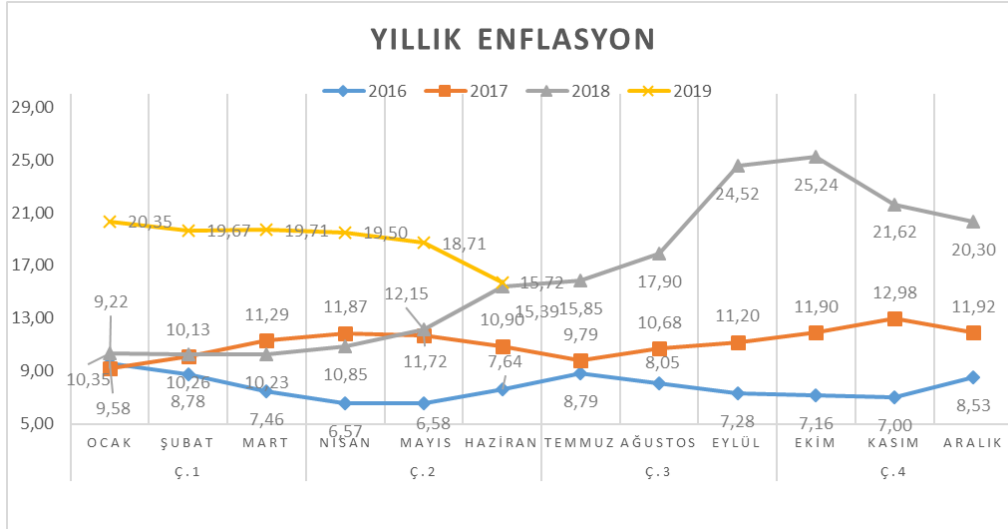
Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)



Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

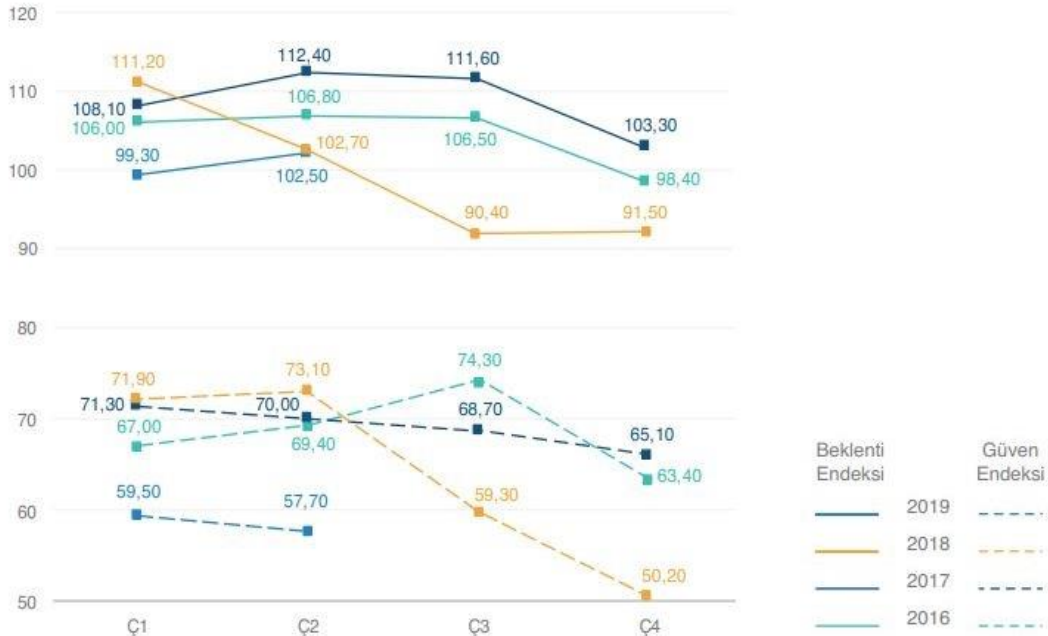
## Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

## Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.



## Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

### TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

**Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019**

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

**Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)**

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

**Tablo.4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019**

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

#### Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

## Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

**Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019**

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

\* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

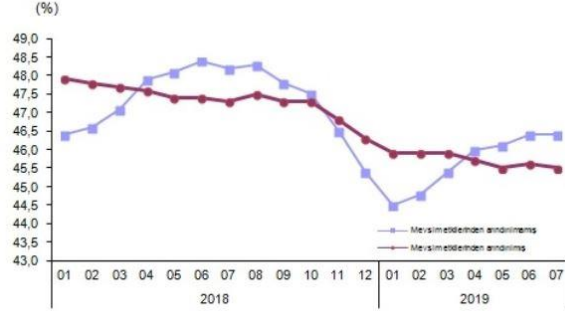
*Kaynak: TÜİK*

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

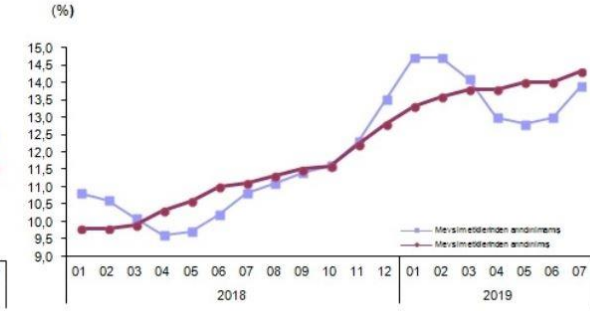
Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

**Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları**

**İstihdam oranı, Temmuz 2019**



**İşsizlik oranı, Temmuz 2019**



*Kaynak: TÜİK*

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

**Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019**

	İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
2019 Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

\* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

*Kaynak: TÜİK*

### 3.2. Gayrimenkul Pazarı

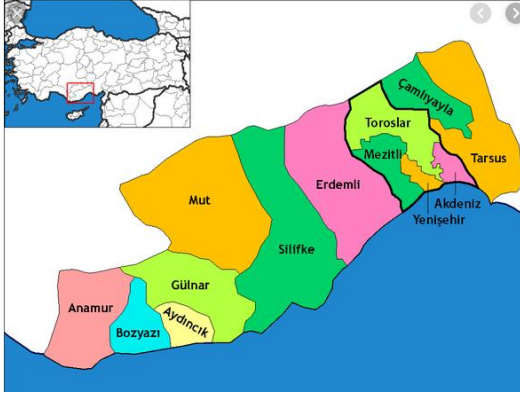
2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibarıyla Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam

ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

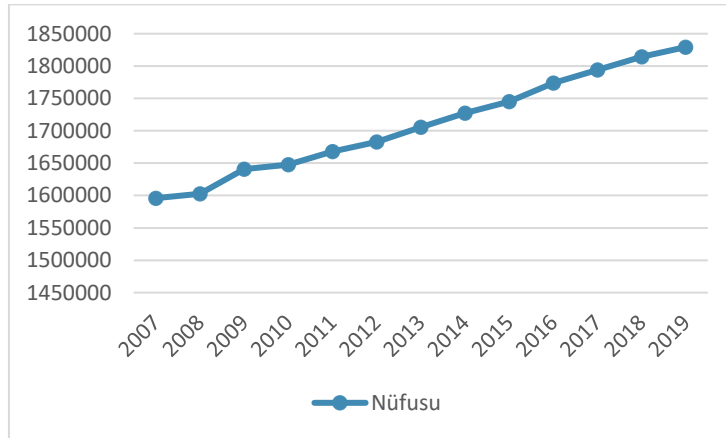
### 3.3. Mersin İli



Türkiye'nin Akdeniz Bölgesinde yer alan Mersin İli'nin, doğusunda Adana, batısında Antalya, kuzeyinde Niğde, Konya ve Karaman illeri, güneyinde ise Akdeniz yer almaktadır. Yüzölçümü 15.853 km<sup>2</sup> olan Mersin'in, nüfus yoğunluğu 116/km<sup>2</sup>'dir. Mersin İli, Akdeniz Bölgesinin Adana ve Antalya'dan sonraki 3. Büyük kentidir. Mersin'in ekonomik gelişiminde önemli bir yeri olan ve 1954 yılında temeli atılan modern Mersin Limanı 1962 yılında hizmete açılmıştır. Mersin uluslararası öneme sahip, Türkiye'nin en önemli liman kentlerinden biridir. Mersin ili ve çevresindeki

ekonomik yapı ticaret ve endüstri ağırlıklıdır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2019 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, 1.829.314 kişilik nüfusa sahip olan Mersin İli'nin en yüksek nüfusa sahip ilçeleri sırasıyla Tarsus, Toroslar, Akdeniz, Yenişehir ve Mezitli'dir. Mersin İline Bağlı olan İlçeler ise Akdeniz, Anamur, Aydıncık, Bozyazı, Çamlıyayla, Gülnar, Erdemli, Mezitli, Mut, Silifke, Tarsus, Toroslar ve Yenişehir'dir. Mersin İli'ne karayolu, denizyolu ve demiryolu ile ulaşımın yanı sıra Adana Havalimanı ile ulaşım sağlamak mümkündür.

#### Grafik 4. Mersin İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

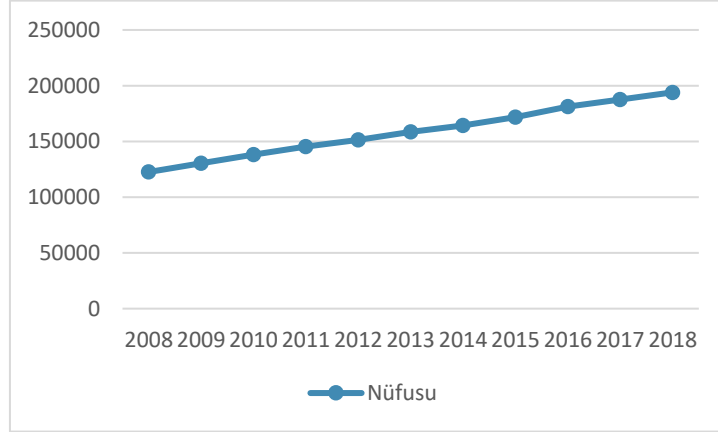


**Kaynak: TÜİK 2019 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri**

### 3.4. Mezitli İlçesi

Mezitli İlçesi, Mersin Büyükşehir Belediyesi'ne bağlıdır. Mersin Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı olarak bulunan 22 tane alt kademe belediyesi bulunmaktadır. Bu alt kademe belediyelerin yerleşik alanlarının birbirileri ile birleşmesi ile Mersin Metropolü'nün şehirsal alanı oluşmaktadır. Mezitli İlçesi de bu alt kademe belediyelerden biridir. İlçe'nin batısında Erdemli İlçesi, doğusunda Yenişehir İlçesi ve güneyinde Akdeniz bulunmaktadır. Mezitli İlçesi 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, 194.019 kişilik bir nüfusa sahiptir. 15,85 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olan ilçede 40 tane mahalle bulunmaktadır. Sahil boyunca gelişmiş olan ilçenin temel ekonomik faaliyeti ise turizmdir.



**Tablo. 8 Mezitli İlçesi Nüfus Tablosu**


*Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri*

#### 4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

##### 4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

**Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: MERSİN
İLÇESİ	: MEZİTLİ
MAHALLESİ	: DAVULTEPE
MEVKİİ	: İstiklal Mah.
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 535
PARSEL NO	: 7
YÜZÖLÇÜMÜ	: 710,27
NİTELİĞİ	: TARLA
CİLT NO	: 10
SAYFA NO	: 907

**Tablo. 10 Bağımsız Bölüme Ait Tapu Bilgileri**

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ									
B.B. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
42	-	5	MESKEN	1/71	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.	1/1	04.08.2014/12086	86	8443

##### 4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 18.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

##### Beyanlar Hanesi:

- Beyan: Yönetim Planı: 20/01/1984

##### Şerhler Hanesi:

- **İcrai Haciz:** Ödemiş İcra Dairesi'nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16.655,30.-TL bedel ile Alacaklı: Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir. 05/08/2019 tarih, 15127 yevmiye ile.
- **İcrai Haciz:** Şanlıurfa 1. İcra Dairesi'nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121.896,33.-TL bedel ile Alacaklı: Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir. 19/08/2019 tarih, 15816 yevmiye ile.



- **İcrai Haciz:** Alanya 1. İcra Dairesi'nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202.216,94.-TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir. 05/09/2019 tarih, 17536 yevmiye ile.
- **İcrai Haciz:** İzmir 12. İcra Dairesi'nin 07/11/2019 tarih 2019/13362 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47.031,90.-TL bedel ile Alacaklı: Hancan Yardımcı lehine haciz işlenmiştir. 07/11/2019 tarih, 23395 yevmiye ile.

#### 4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Mezitli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede alınan bilgiye göre; 13.06.2002 tarih 17 sayılı Mülga Davultepe Belediyesi'nin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile (M) inşaat yüksekliklerinin korunarak inşaatın yapılamayacağı alan olarak işaretlenmiştir. Ancak anılan plan Mersin 1. İdare Mahkemesi'nin 2016/846 esas 2017/718 karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Ayrıca Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.07.2018 tarih 560 sayılı Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planları kabul edilmiş olup anılan planda parsel 335 ki/ha (E:1.50) kat, "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

#### 4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Mezitli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede alınan bilgiye göre; 13.06.2002 tarih 17 sayılı Mülga Davultepe Belediyesi'nin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile (M) inşaat yüksekliklerinin korunarak inşaatın yapılamayacağı alan olarak işaretlenmiştir. Ancak anılan plan Mersin 1. İdare Mahkemesinin 2016/846 esas 2017/718 karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Ayrıca Mersin Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.07.2018 tarih 560 sayılı Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planları kabul edilmiş anılan planda parsel 335 ki/ha (E:1.50) kat konut alanı olarak planlanmıştır.

#### 4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 535 ada, 7 parsel ile ilişkin işlem dosyası Mezitli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz mahalde bir başka daire ile birleştirilerek kullanılmakta veya konumu kat irtifak projesine göre farklılık göstermektedir. İlgili konu müşteri firmanın da bilgisi dışında olup daire konum tespiti yapılamadığı için değerlemeye konu taşınmazın içine girilememiştir.

Bina içerisine girilememiş ise de bina yöneticisi ile yapılan görüşmede binada normal katların her birinde 4'er adet mesken olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. İlgili tapu müdürlüğünde incelenen kat irtifakına esas mimari projesinde ise normal katların her birinde 8'er adet, 1+1 formunda mesken bulunmaktadır. Bu farklılık neticesinde belediyede yapılan ek araştırmada binanın ayrıca tadilat projesi olduğu görülmüş ise de, ilgili tadilat projesi onaysız olup herhangi bir tadilat ruhsat belgesine de ulaşamamıştır. İncelenen onaysız tadilat projesinde binanın normal katlarının her birinde 4'er adet mesken planlanmıştır. Belediyede incelenen onaysız tadilat projesi ile saha çalışması sırasında bina yöneticisinin yaptığı normal katlarda 4'er adet mesken bulunduğu konusundaki beyanın uygun olduğu görülmektedir.

Tapu kütük kayıtlarında binanın tescilinde zemin katta 7 adet ve normal katlarda 8'er adet mesken olmak üzere toplamda 71 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır (taşınmazın tapu müdürlüğünde incelenen onaylı mimari projesindeki vaziyet planı bölümünde yapıda her katta 8'er adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 72 adet bağımsız bölüm bulunduğu yazılı ise de kat planlarına göre bu

sayı 71 olarak gözükmektedir). Bu bilgilere göre kat irtifak projesi ile halihazırdaki katlarda bulunan mesken sayısının/diziliminin uyumlu olmadığı anlaşılmış olup incelenen kat irtifak projesinin mevcut yapıya ait olmadığı kanaati hakimdir. Buna ek olarak yapılan incelemede ilgili tapu müdürlüğünde kat irtifakına esas herhangi bir tadilat projesi görülememiştir.

Mahaldeki durum ile onaylı kat irtifak projesinin farklı olması sebebiyle; ilgili belediyesince tadilat ruhsatının düzenlenmesi ve mimari tadilat projesinin hazırlanıp/onaylanması sonrasında tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi ve bu işlemleri takiben kat irtifakının bozulup yeniden kurulması gerekli iken bu aşamalar gerçekleştirilmemiştir.

Bina yöneticisinin beyanına göre; tescilin her katta 8 meskene göre yapılmış olduğu, bina inşa aşamasında bir başka uygulama yapıldığı ve bu uygulamaya göre binada her katta 4 adet mesken olacak şekilde inşa edildiği ancak tescilin bozulmadan her bir malike 2 adet tapu verilmiştir. Ancak müşteri firmada sadece 1 adet tapu bulunmakta olduğu bilgisi tarafımıza iletilmiştir. Bu durumda da konu taşınmaz ile birleştirildiği düşünülen meskenin bir başka malik tarafından mevcutta kullanımda olması riski de ayrıca dikkate alınmalıdır. Yapılan farklı inşai uygulama herhangi bir ruhsat ve proje ile onaylanmadığı için mevcut durumda bağımsız bölümlerin tamamında proje harici yapılaşmalar söz konusudur.

Taşınmaz için yukarıda belirtilen riskler söz konusu olup bu risklerin doğuracağı teknik ve hukuki süreçlerin öngörülemezliği nedeni ile konu taşınmaz için yasal/mevcut durum değerlemesi yapılamamıştır. Konuyla ilgili hukuk biriminden ayrıca görüş alınmalıdır.

Ayrıca bina yöneticisi yapının mevcut hali için proje hazırlandığı ve yapı kayıt belgesi alındığını beyan etmektedir. Belediye dosyasında da 28 ve 29 numaralı daire sahibinin Mezitli Belediyesi'ne ilettiği dilekçede binaya ait düzenlenmiş bir yapı kayıt belgesinden söz ettiği görülmektedir. Ancak Mezitli Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi bir yapı kayıt belgesine rastlanılmamış ve TKGM Portal'da onaylı herhangi bir tadilat projesi görülememiştir.

Dosyasında taşınmaz için tanzim edilen yapı ruhsatı belgesi incelenmiş, belgelere ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir:

**Tablo. 11 Konu Taşınmazın Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri**

Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İskan Tarihi	İskan No	Yol Kotu A. Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Kul. Amacı	Toplam Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
13.11.1980	2	-	-	0	9	9	Mesken	14.400	4A

Ana taşınmaza ait yapı ruhsatı 1980 yılına ait olup 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde inşa edildiği için Yapı Denetim Şirketi bilinmemektedir.

Taşınmaza ait onaylı kat irtifak projesi 16.01.1984 tarihli olup ilgili belediye veya tapu müdürlüklerinde bunun haricinde onaylı herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

#### **4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı**

Taşınmazın tapu kayıtlarında "İcrai Haciz" şerhleri bulunmaktadır. Söz konusu şerhlerin satış kabiliyetini olumsuz etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Ancak şerhlerin taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

## 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

### 5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstiklal Mahallesi, Plaj Yolu Sokak, Güler Apartmanı, No:6, Kat:5, D:42, Mezitli/Mersin adresinde yer almaktadır.

Yakın çevresinde 100. Yıl Gümüş Kum Mesire Yeri, Davultepe İlköğretim Okulu ve Davultepe PTT bulunan taşınmaza ulaşım için, GMK Bulvarı üzerinde, Mersin yönünde ilerlerken, Davultepe PTT'nin bulunduğu mevkide sağa, Plaj Yolu Sokak'a sapılır. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu yapı bu sokağın sağında konumlanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge, 25-30 yıllık bir yerleşim birimidir. Genellikle son 20 yılda inşa edilmiş eski yazlık siteler, apartmanlar ve çoğunlukla boş arsalardan oluşmuş olan bölgenin altyapıları tamamlanma aşamasında olup, kentsel donatıları yetersizdir. Bölgeye ulaşım, özel araçlarla ve toplu taşımayla, kolaylıkla sağlanabilmekte olup, bölge, son yıllarda, Suriyeli göçmenler tarafından tercih edilmektedir.



Konum Krokisi

Tablo. 12 Taşınmazın Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
Mezitli Merkez	5,00
Mersin Merkez	17,00



## 5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı yapı, ilgili tapu müdürlüğünde incelenen onaylı mimari projesine göre ve yerinde, zemin kat+8 normal kat şeklinde planlanmış ve inşa edilmiştir. Ana girişi mimari projesine göre ve yerinde zemin katından ve güney cephesinden verilmiş olan yapı mimari projesine göre zemin katında kapıcı dairesi ve 7 adet mesken, normal katlarının her birinde 8'er adet mesken olmak üzere, toplamda 71 adet bağımsız bölümden oluşmuştur. Taşınmazın tapu müdürlüğünde incelenen onaylı mimari projesindeki vaziyet planı bölümünde yapıda her katta 8'er adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 72 adet bağımsız bölüm bulunduğu yazılı ise de kat planlarına göre bu sayı 71 olarak gözükmemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz mahalde bir başka daire ile birleştirilerek kullanılmakta veya konumu kat irtifak projesine göre farklılık göstermektedir. İlgili konu müşteri firmanın da bilgisi dışında olup daire konum tespiti yapılamadığı için değerlemeye konu taşınmazın içine girilememiştir.

Bina içerisine girilememiş ise de bina yöneticisi ile yapılan görüşmede binada normal katların her birinde 4'er adet mesken olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. İlgili tapu müdürlüğünde incelenen kat irtifakına esas mimari projesinde ise normal katların her birinde 8'er adet, 1+1 formunda mesken bulunmaktadır. Bu farklılık neticesinde belediyede yapılan ek araştırmada binanın ayrıca tadilat projesi olduğu görülmüş ise de, ilgili tadilat projesi onaysız olup herhangi bir tadilat ruhsat belgesine de ulaşamamıştır. İncelenen onaysız tadilat projesinde binanın normal katlarının her birinde 4'er adet mesken planlanmıştır. Belediyede incelenen onaysız tadilat projesi ile saha çalışması sırasında bina yöneticisinin yaptığı normal katlarda 4'er adet mesken bulunduğu konusundaki beyanın uygun olduğu görülmektedir.



Dış cephesi cephe boyası ile boyalı olan da bir adet asansör bulunmakta olup, otopark alanı bulunmamaktadır.

### 5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, kat irtifakına esas mimari projesine göre, ana yapının 5. normal katında ve bina girişine göre sol arka köşede yer almaktadır. Tapu müdürlüğünde incelenen onaylı mimari projesine göre salon, 1 oda, mutfak, banyo, WC, antre ve 2 adet balkon şeklinde planlanmış olan taşınmaz toplamda ~60 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

Mezitli Belediyesi'nde yapılan incelemede **onaysız** mimari tadilat projesi incelenmiş olup projeye göre daireler 2+1 formunda salon, mutfak, 2 oda, antre, banyo, WC ve 3 balkon şeklinde planlanmış olup ~109 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz mahalde bir başka daire ile birleştirilerek kullanılmakta veya konumu kat irtifak projesine göre farklılık göstermektedir. İlgili konu müşteri firmanın da bilgisi dışında olup daire konum tespiti yapılamadığı için değerlemeye konu taşınmazın içine girilememiştir. Taşınmaz için ekspertiz işlemi dışarıdan yapılmış olduğundan, iç mekan özellikleri bilinmemektedir; ancak yukarıdaki ilgili başlıklarda da açıklandığı üzere, belediyede incelenen **onaysız** mimari tadilat projesine uygun olarak (bitişğinde yer alan 43 nolu bağımsız bölüm ile birleştirilmiş şekilde) 2+1 tertibinde inşa edilmiş olabileceği tahmin edilmektedir.

## 6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

### 6.1. Değere Etki Eden Faktörler

#### OLUMLU ÖZELLİKLER

- Denize yakın olması,
- Alt yapı hizmetlerinden istifade etmesi.

#### OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Taşınmazın içinin görülememiş olması,
- Binanın deprem ve yapı denetimi yönetmelikleri öncesinde inşa edilmiş olması,
- Mevcut yapı ile tapu projesinin uyumsuz olması ve konum tespitinin yapılamamış olması,
- Bölgenin il/ilçe yerel halkı tarafından çok tercih edilen bir bölge olmaması ve göçmenlerin ağırlıklı olarak yaşadığı bir bölge olması,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının değişkenlik göstermesi.

### 6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak en olası kullanımınıdır.

Konu taşınmazın ilgili belediyesince mer'i imar durumu "**Konut**" alanı olarak belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

### 6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine "**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**" ve "**Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**" kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

#### 6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

### 6.3.1.1. Konut Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli konutların satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

**Tablo. 13 Satılık Konut Emsalleri**

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>Emsal 1</b>	Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bina yöneticisi binada yer alan 2+1 formunda 109 m <sup>2</sup> dairelerin 100.000-110.000.-TL bedelle satıldığını beyan etmektedir.	100.000	109	917	Bina Yöneticisi
<b>Emsal 2</b>	Konu taşınmazın yanında Arzu 2 Apartman'ında konumlu iç dekorasyon özellikleri iyi durumda olan, 3. katta konumlu 1+1 formunda 60 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire 98.000.-TL bedelle satılıktır. Mal sahibinin yüksek rakam beyan ettiği belirtilmiştir.	98.000	60	1.633	Soylu Emlak 0530 775 71 71
<b>Emsal 3</b>	Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu bölgede 1+1 formunda 60 m <sup>2</sup> dairelerin 75.000-80.000.-TL aralığında satış gördüğü beyan edilmiştir.	70.000	60	1.166	Başkent Emlak 0537 466 64 83



-Satılık Emsal Krokisi-

#### ✓ SATILIK MESKEN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Bölgede eski binalarda yer alan meskenlerin m<sup>2</sup> birim satış fiyatının **1.000-1.200.-TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın deprem yönetmeliği öncesi inşa edilmiş binada konumlu olması ve bakımsız olması gibi durumlar değerlemede olumsuz faktör olarak dikkate alınmıştır. Emsallerin pazarlık payları da göz önünde bulundurulmuştur.

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m<sup>2</sup> satış değerinin **1.200.-TL/m<sup>2</sup>** olacağı kanaatine varılmıştır.



Tablo. 14 Kiralık Konut Emsalleri

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
Emsal 1	Konu taşınmazın yanında konumlu iç dekorasyon özellikleri kötü durumda, 9. katta konumlu, 2+1 formunda 120 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 109 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire 600.-TL/Ay bedelle kiralıktır.	600	110	5,50	Floral Emlak 0539 441 23 13
Emsal 2	Konu taşınmaza yakın konumlu iç dekorasyon özellikleri iyi durumda 10. katta konumlu 3+1 formunda 170 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 140 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire 850.-TL/Ay bedelle kiralıktır.	850	140	6,07	Eraslan Gayrimenkul 0506 972 37 30
Emsal 3	Konu taşınmaza yakın konumlu iç dekorasyon özellikleri iyi durumda 9. katta konumlu 3+1 formunda 170 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 150 m <sup>2</sup> olduğu düşünülen daire 800.-TL/Ay bedelle kiralıktır.	800	150	5,33	Sarı Emlak 0530 565 16 26



-Kiralık Emsal Krokisi-

 ✓ **KİRALIK MESKEN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Bölgede eski binalarda yer alan meskenlerin m<sup>2</sup> birim kira fiyatının 5,50-6,00.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın deprem yönetmeliği öncesi inşa edilmiş binada konumlu olması ve bakımsız olması gibi durumlar değerlemede olumsuz faktör olarak dikkate alınmıştır. Emsallerin pazarlık payları da göz önünde bulundurulmuştur.

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m<sup>2</sup> kira değerinin 6,50.-TL/Ay/m<sup>2</sup> olacağı kanaatine varılmıştır.



### 6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

### 6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

#### 6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır.

**Tablo. 15 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi**

Emsal Proje	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, TL	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	RO, %
Aynı Binada	109	100.000	600	0,072
Çaltana Sitesi	100	130.000	850	0,078
Kalyoncuoğlu Sitesi	120	155.000	950	0,073
Ortalama				0,075

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık emsallerin incelenmesi sonucunda bölge için taşınmazla benzer nitelikli gayrimenkullerde kapitalizasyon oranının bölge için ortalama %7,5 (~13-14 Yıl) olduğu görülmüştür.

#### 6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında “**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için “**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**” ve “**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır.

Ancak rapor içerisinde ilgili başlıklarda açıklanan hukuki sorunlar sebebiyle değerlendirme konusu taşınmaza değer takdir edilmemiştir.

## 8. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmaz mahalde bir başka daire ile birleştirilerek kullanılmakta veya konumu kat irtifak projesine göre farklılık göstermektedir. İlgili konu müşteri firmanın da bilgisi dışında olup daire konum tespiti yapılamadığı için değerlemeye konu taşınmazın içine girilememiştir.

Bina içerisine girilememiş ise de bina yöneticisi ile yapılan görüşmede binada normal katların her birinde 4'er adet mesken olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. İlgili tapu müdürlüğünde incelenen kat irtifakına esas mimari projesinde ise normal katların her birinde 8'er adet 1+1 formunda mesken bulunmaktadır. Bu farklılık neticesinde belediyede yapılan ek araştırmada binanın ayrıca tadilat projesi olduğu görülmüş ise de, ilgili tadilat projesi onaysız olup herhangi bir tadilat ruhsat belgesine de ulaşamamıştır. İncelenen onaysız tadilat projesinde binanın normal katlarının her birinde 4'er adet mesken planlanmıştır. Belediyede incelenen onaysız tadilat projesi ile saha çalışması sırasında bina yöneticisinin yaptığı normal katlarda 4'er adet mesken bulunduğu konusundaki beyanın uygun olduğu görülmektedir.

Tapu kütük kayıtlarında binanın tescilinde zemin katta 7 adet ve normal katlarda 8'er adet mesken olmak üzere toplamda 71 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır (taşınmazın tapu müdürlüğünde incelenen onaylı mimari projesindeki vaziyet planı bölümünde yapıda her katta 8'er adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 72 adet bağımsız bölüm bulunduğu yazılı ise de kat planlarına göre bu sayı 71 olarak gözükmemektedir). Bu bilgilere göre kat irtifak projesi ile halihazırdaki katlarda bulunan mesken sayısının/diziliminin uyumlu olmadığı anlaşılmış olup incelenen kat irtifak projesinin mevcut yapıya ait olmadığı kanaati hakimdir. Buna ek olarak yapılan incelemede ilgili tapu müdürlüğünde kat irtifakına esas herhangi bir tadilat projesi görülememiştir.

Mahaldeki durum ile onaylı kat irtifak projesinin farklı olması sebebiyle; ilgili belediyesince tadilat ruhsatının düzenlenmesi ve mimari tadilat projesinin hazırlanıp/onaylanması sonrasında tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi ve bu işlemleri takiben kat irtifakının bozulup yeniden kurulması gerekli iken bu aşamalar gerçekleştirilmemiştir.

Bina yöneticisinin beyanına göre; tescilin her katta 8 meskene göre yapılmış olduğu, bina inşa aşamasında bir başka uygulama yapıldığı ve bu uygulamaya göre binada her katta 4 adet mesken olacak şekilde inşa edildiği ancak tescilin bozulmadan her bir malike 2 adet tapu verilmiştir. Ancak müşteri firmada sadece 1 adet tapu bulunmakta olduğu bilgisi tarafımıza iletilmiştir. Bu durumda da konu taşınmaz ile birleştirildiği düşünülen meskenin bir başka malik tarafından mevcutta kullanımda olması riski de ayrıca dikkate alınmalıdır. Yapılan farklı inşai uygulama herhangi bir ruhsat ve proje ile onaylanmadığı için mevcut durumda bağımsız bölümlerin tamamında proje harici yapılaşmalar söz konusudur.

Taşınmaz için yukarıda belirtilen riskler söz konusu olup bu risklerin doğuracağı teknik ve hukuki süreçlerin öngörülebilmesi nedeni ile konu taşınmaz için yasal/mevcut durum değerlemesi yapılamamıştır. Konuyla ilgili hukuk biriminden ayrıca görüş alınmalıdır.

Ayrıca bina yöneticisi yapının mevcut hali için proje hazırlandığı ve yapı kayıt belgesi alındığını beyan etmektedir. Belediye dosyasında da 28 ve 29 numaralı daire sahibinin Mezitli Belediyesi'ne ilettiği dilekçede binaya ait düzenlenmiş bir yapı kayıt belgesinden söz ettiği görülmektedir. Ancak Mezitli Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi bir yapı kayıt belgesine rastlanılmamış ve TKGM Portal'da onaylı herhangi bir tadilat projesi görülememiştir.

**Sonuç olarak;**

Mersin İli, Mezitli İlçesi, Davultepe Mahallesi, 710,27 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 535 Ada 7 Parsel üzerinde bulunan 5. Katta konumlu, 42 nolu "Mesken" nitelikli taşınmaza değer takdir edilmemiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Gizem KUNT Şehir Plancısı 407833	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

**9. RAPOR EKLERİ****MAHAL FOTOĞRAFLARI**



**İMAR PLANI ÖRNEĞİ**



**YAPI RUHSATI**

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**

Sayfa No. : 1  
Dosya No. : 1

I. C. İlçe: Belediye

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Bölümce  
Basaltepe  
Mevan Sütlü Asfaltı

Varis binası numarası : 215  
Ada numarası : 734-735-756-757-758  
Parcel numarası : 759-760-761-762  
İmar durumu numarası : A-B-C-D-Blotları

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumluları :

A. Yapı sahibi  
Osul Mül İm Adı, Soyadı ve Adresi : S.S. Akar  
Resmî daire veya kuruluşa imzalı  
Yapı kooperatifi İm. Özveri : Siteste Yapı  
Diğer şahıslar veya kurum İm. Özveri : Kooperatif  
Yapı müdahilini temsil eden yapılacak İm. Adı, Soyadı ve Adresi : Osul Mül İm

B. Yapı sorumluluğunu alanlar  
Adı ve Soyadı : Osul Mül İm  
Adresi : ...  
Unvanı : ...

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 — Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilavesi üzerine alt bilgi veriniz.)	<input type="checkbox"/>
3 — Tadilat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
4 — Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5 — Bakım davası için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

NOT : 1) İşletme (X) İşletme (X) İşletme (X) İşletme (X) İşletme (X)  
2) 3, 4, 5 işlemleri sadece BÖLÜM V C/D ye girer verilir.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yönlendirme :

Kullanma amacı	Yönlendirme (M2)	Kullanma amacı	Yönlendirme (M2)	KOD
1. Ev	14400	8. Bina, tiyatro		
2. Apartman		9. Ofis, metal		
3. Dükkan, mağaza		10. Lokanta, pastane		
4. Paaz		11. Fabrika		
5. İşhanı		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalathane		
7. Genel hangar		14. Hastahane		
8. Diğer		15. Okul		
9. Diğer		16. Cami		
10. Diğer		17. Resmî daire (İmarî)		
11. Diğer		18. Diğer		
12. Diğer		19. Diğer		
13. Diğer		20. Diğer		
14. Diğer		21. Diğer		
15. Diğer		22. Diğer		
16. Diğer		23. Diğer		
17. Diğer		24. Diğer		
18. Diğer		25. Diğer		
19. Diğer		26. Diğer		
20. Diğer		27. Diğer		
21. Diğer		28. Diğer		
22. Diğer		29. Diğer		
23. Diğer		30. Diğer		
24. Diğer		31. Diğer		
25. Diğer		32. Diğer		
26. Diğer		33. Diğer		
27. Diğer		34. Diğer		
28. Diğer		35. Diğer		
29. Diğer		36. Diğer		
30. Diğer		37. Diğer		
31. Diğer		38. Diğer		
32. Diğer		39. Diğer		
33. Diğer		40. Diğer		
34. Diğer		41. Diğer		
35. Diğer		42. Diğer		
36. Diğer		43. Diğer		
37. Diğer		44. Diğer		
38. Diğer		45. Diğer		
39. Diğer		46. Diğer		
40. Diğer		47. Diğer		
41. Diğer		48. Diğer		
42. Diğer		49. Diğer		
43. Diğer		50. Diğer		
44. Diğer		51. Diğer		
45. Diğer		52. Diğer		
46. Diğer		53. Diğer		
47. Diğer		54. Diğer		
48. Diğer		55. Diğer		
49. Diğer		56. Diğer		
50. Diğer		57. Diğer		
51. Diğer		58. Diğer		
52. Diğer		59. Diğer		
53. Diğer		60. Diğer		
54. Diğer		61. Diğer		
55. Diğer		62. Diğer		
56. Diğer		63. Diğer		
57. Diğer		64. Diğer		
58. Diğer		65. Diğer		
59. Diğer		66. Diğer		
60. Diğer		67. Diğer		
61. Diğer		68. Diğer		
62. Diğer		69. Diğer		
63. Diğer		70. Diğer		
64. Diğer		71. Diğer		
65. Diğer		72. Diğer		
66. Diğer		73. Diğer		
67. Diğer		74. Diğer		
68. Diğer		75. Diğer		
69. Diğer		76. Diğer		
70. Diğer		77. Diğer		
71. Diğer		78. Diğer		
72. Diğer		79. Diğer		
73. Diğer		80. Diğer		
74. Diğer		81. Diğer		
75. Diğer		82. Diğer		
76. Diğer		83. Diğer		
77. Diğer		84. Diğer		
78. Diğer		85. Diğer		
79. Diğer		86. Diğer		
80. Diğer		87. Diğer		
81. Diğer		88. Diğer		
82. Diğer		89. Diğer		
83. Diğer		90. Diğer		
84. Diğer		91. Diğer		
85. Diğer		92. Diğer		
86. Diğer		93. Diğer		
87. Diğer		94. Diğer		
88. Diğer		95. Diğer		
89. Diğer		96. Diğer		
90. Diğer		97. Diğer		
91. Diğer		98. Diğer		
92. Diğer		99. Diğer		
93. Diğer		100. Diğer		
94. Diğer		101. Diğer		
95. Diğer		102. Diğer		
96. Diğer		103. Diğer		
97. Diğer		104. Diğer		
98. Diğer		105. Diğer		
99. Diğer		106. Diğer		
100. Diğer		107. Diğer		
101. Diğer		108. Diğer		
102. Diğer		109. Diğer		
103. Diğer		110. Diğer		
104. Diğer		111. Diğer		
105. Diğer		112. Diğer		
106. Diğer		113. Diğer		
107. Diğer		114. Diğer		
108. Diğer		115. Diğer		
109. Diğer		116. Diğer		
110. Diğer		117. Diğer		
111. Diğer		118. Diğer		
112. Diğer		119. Diğer		
113. Diğer		120. Diğer		
114. Diğer		121. Diğer		
115. Diğer		122. Diğer		
116. Diğer		123. Diğer		
117. Diğer		124. Diğer		
118. Diğer		125. Diğer		
119. Diğer		126. Diğer		
120. Diğer		127. Diğer		
121. Diğer		128. Diğer		
122. Diğer		129. Diğer		
123. Diğer		130. Diğer		
124. Diğer		131. Diğer		
125. Diğer		132. Diğer		
126. Diğer		133. Diğer		
127. Diğer		134. Diğer		
128. Diğer		135. Diğer		
129. Diğer		136. Diğer		
130. Diğer		137. Diğer		
131. Diğer		138. Diğer		
132. Diğer		139. Diğer		
133. Diğer		140. Diğer		
134. Diğer		141. Diğer		
135. Diğer		142. Diğer		
136. Diğer		143. Diğer		
137. Diğer		144. Diğer		
138. Diğer		145. Diğer		
139. Diğer		146. Diğer		
140. Diğer		147. Diğer		
141. Diğer		148. Diğer		
142. Diğer		149. Diğer		
143. Diğer		150. Diğer		
144. Diğer		151. Diğer		
145. Diğer		152. Diğer		
146. Diğer		153. Diğer		
147. Diğer		154. Diğer		
148. Diğer		155. Diğer		
149. Diğer		156. Diğer		
150. Diğer		157. Diğer		
151. Diğer		158. Diğer		
152. Diğer		159. Diğer		
153. Diğer		160. Diğer		
154. Diğer		161. Diğer		
155. Diğer		162. Diğer		
156. Diğer		163. Diğer		
157. Diğer		164. Diğer		
158. Diğer		165. Diğer		
159. Diğer		166. Diğer		
160. Diğer		167. Diğer		
161. Diğer		168. Diğer		
162. Diğer		169. Diğer		
163. Diğer		170. Diğer		
164. Diğer		171. Diğer		
165. Diğer		172. Diğer		
166. Diğer		173. Diğer		
167. Diğer		174. Diğer		
168. Diğer		175. Diğer		
169. Diğer		176. Diğer		
170. Diğer		177. Diğer		
171. Diğer		178. Diğer		
172. Diğer		179. Diğer		
173. Diğer		180. Diğer		
174. Diğer		181. Diğer		
175. Diğer		182. Diğer		
176. Diğer		183. Diğer		
177. Diğer		184. Diğer		
178. Diğer		185. Diğer		
179. Diğer		186. Diğer		
180. Diğer		187. Diğer		
181. Diğer		188. Diğer		
182. Diğer		189. Diğer		
183. Diğer		190. Diğer		
184. Diğer		191. Diğer		
185. Diğer		192. Diğer		
186. Diğer		193. Diğer		
187. Diğer		194. Diğer		
188. Diğer		195. Diğer		
189. Diğer		196. Diğer		
190. Diğer		197. Diğer		
191. Diğer		198. Diğer		
192. Diğer		199. Diğer		
193. Diğer		200. Diğer		
194. Diğer		201. Diğer		
195. Diğer		202. Diğer		
196. Diğer		203. Diğer		
197. Diğer		204. Diğer		
198. Diğer		205. Diğer		
199. Diğer		206. Diğer		
200. Diğer		207. Diğer		
201. Diğer		208. Diğer		
202. Diğer		209. Diğer		
203. Diğer		210. Diğer		
204. Diğer		211. Diğer		
205. Diğer		212. Diğer		
206. Diğer		213. Diğer		
207. Diğer		214. Diğer		
208. Diğer		215. Diğer		
209. Diğer		216. Diğer		
210. Diğer		217. Diğer		
211. Diğer		218. Diğer		
212. Diğer		219. Diğer		
213. Diğer		220. Diğer		
214. Diğer		221. Diğer		
215. Diğer		222. Diğer		
216. Diğer		223. Diğer		
217. Diğer		224. Diğer		
218. Diğer		225. Diğer		
219. Diğer		226. Diğer		
220. Diğer		227. Diğer		
221. Diğer		228. Diğer		
222. Diğer		229. Diğer		
223. Diğer		230. Diğer		
224. Diğer		231. Diğer		
225. Diğer		232. Diğer		
226. Diğer		233. Diğer		
227. Diğer		234. Diğer		
228. Diğer		235. Diğer		
229. Diğer		236. Diğer		
230. Diğer		237. Diğer		
231. Diğer		238. Diğer		
232. Diğer		239. Diğer		
233. Diğer		240. Diğer		
234. Diğer		241. Diğer		
235. Diğer		242. Diğer		
236. Diğer		243. Diğer		
237. Diğer		244. Diğer		
238. Diğer		245. Diğer		
239. Diğer		246. Diğer		
240. Diğer		247. Diğer		
241. Diğer		248. Diğer		
242. Diğer		249. Diğer		
243. Diğer		250. Diğer		
244. Diğer		251. Diğer		
245. Diğer		252. Diğer		
246. Diğer		253. Diğer		
247. Diğer		254. Diğer		
248. Diğer		255. Diğer		
249. Diğer		256. Diğer		
250. Diğer		257. Diğer		
251. Diğer		258. Diğer		
252. Diğer		259. Diğer		
253. Diğer		260. Diğer		
254. Diğer		261. Diğer		
255. Diğer		262. Diğer		
256. Diğer		263. Diğer		
257. Diğer		264. Diğer		
258. Diğer		265. Diğer		
259. Diğer		266. Diğer		
260. Diğer		267. Diğer		
261. Diğer		268. Diğer		
262. Diğer		269. Diğer</		



**BELEDİYE ARŞİVİ****(Belediyede Bulunmayan ve Temin Edemediğimiz Yapı Kayıt Belgesine İlişkin Yazı)**

**SÖĞÜK DAMGA YARDIR**

T.C. MERSİN BİRİNCİ NOTERLİĞİ  
No: 08209  
08 TEMMUZ 2019

MEZİTLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Mersin ili Mezitli ilçesi 25 pafta 535 ada 7 parselde kayıtlı taşınmazın 28 ve 29 numaralı bağımsız bölümleri tarafıma aittir.

Bu bağımsız bölümler için NEVZAT GÜLER tarafından İmar Kanunu Geçici 16. Maddesi kapsamında bilgim dışında 10.01.2019 tarihli ZHRT2/HH belge numaralı 2111573 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Söz konusu taşınmazın 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Yapı Kayıt belgesi Verilmesine ilişkin Usul ve Esaslar" tebliğinin 6. Maddesinin 4. fıkrası doğrultusunda adıma kayıtlı bağımsız bölümler ile ilgili söz konusu başvuru kapsamında NEVZAT GÜLER veya bir başkası veya Güler Apt. Site Yönetimi tarafından projede değişiklik, Apt bağımsız bölümlerinin yeniden numaralandırılması için Mezitli Belediye Başkanlığına başvurulması halinde kat maliki olarak bu işlem için muvafakatim olmadığını beyan ederim, ve işlem yapılması halinde 634 Sayılı kat mülkiyet kanununun Madde 12 (a) Bendi Kapsamında yasal sorumluluğunuzun doğacağını bildiririm.

ARIF KOCA  
Arif Koca  
0535 317 0376

ADRES : PİRİRES MAHALLESİ 1104 SOKAK GÖKÇEL AP A BLOK 7/22  
YENİŞEHİR / MERSİN

TELEFON : 05353170376

İmar Seh. mülk. 10.07.2019  
10.07.2019  
3963

Yasir GÜNDÜZ  
Mezitli Belediye Başkan Yrd.V.

İmar ve Sahiplik Müdürlüğü  
+  
Yapı Kontrol Müdürlüğü

İmar ve Sahiplik Müdürlüğü  
A. D. D. 16/07/2019

**TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE İNCELENEN ONAYLI-KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE GÖRÜNTÜLERİ**

Parcel: 859

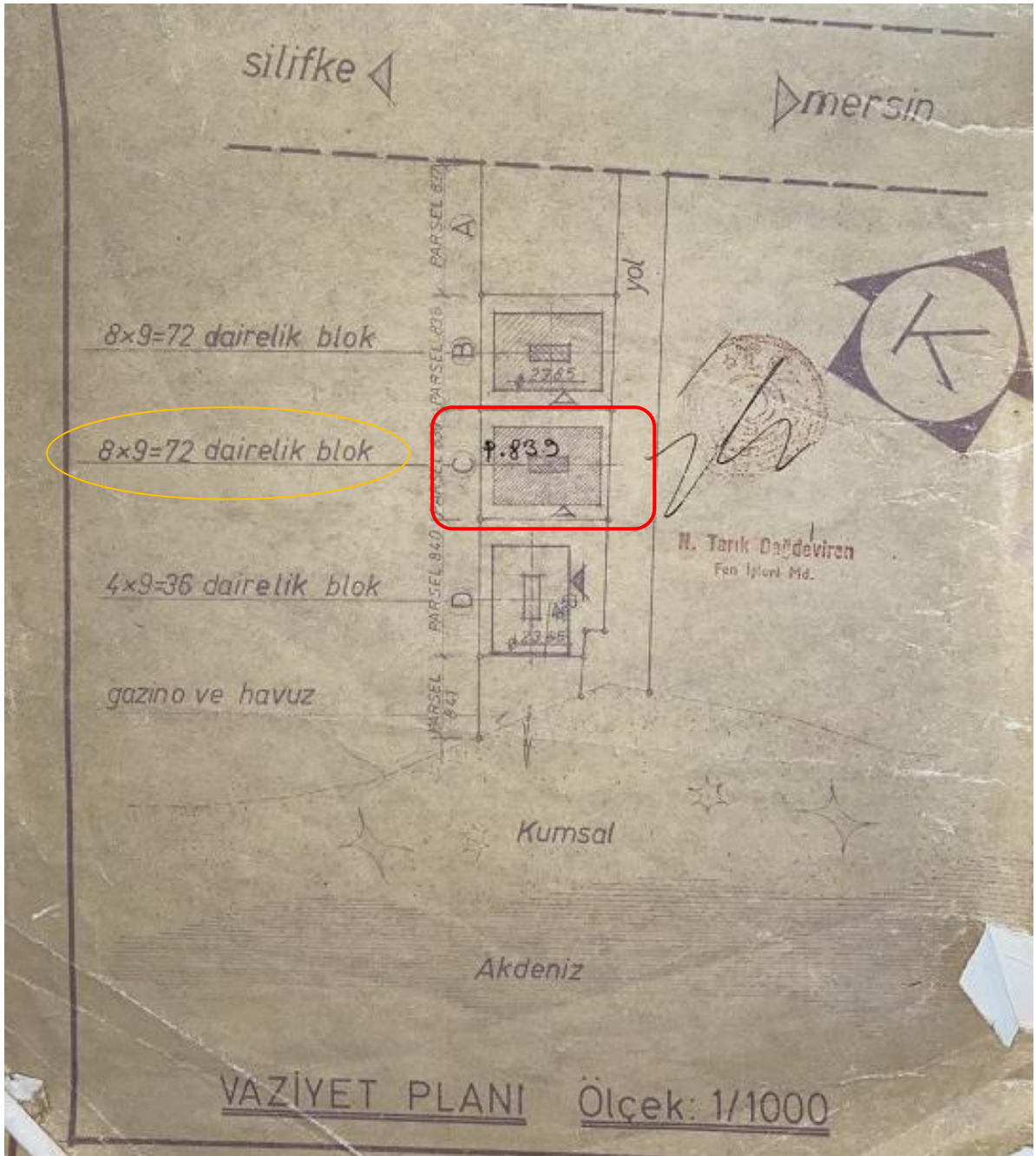
TORAMAN PROJE BÜROSU  
TEKNİK ORGANİZASYON  
İZZETTİN TORAMAN

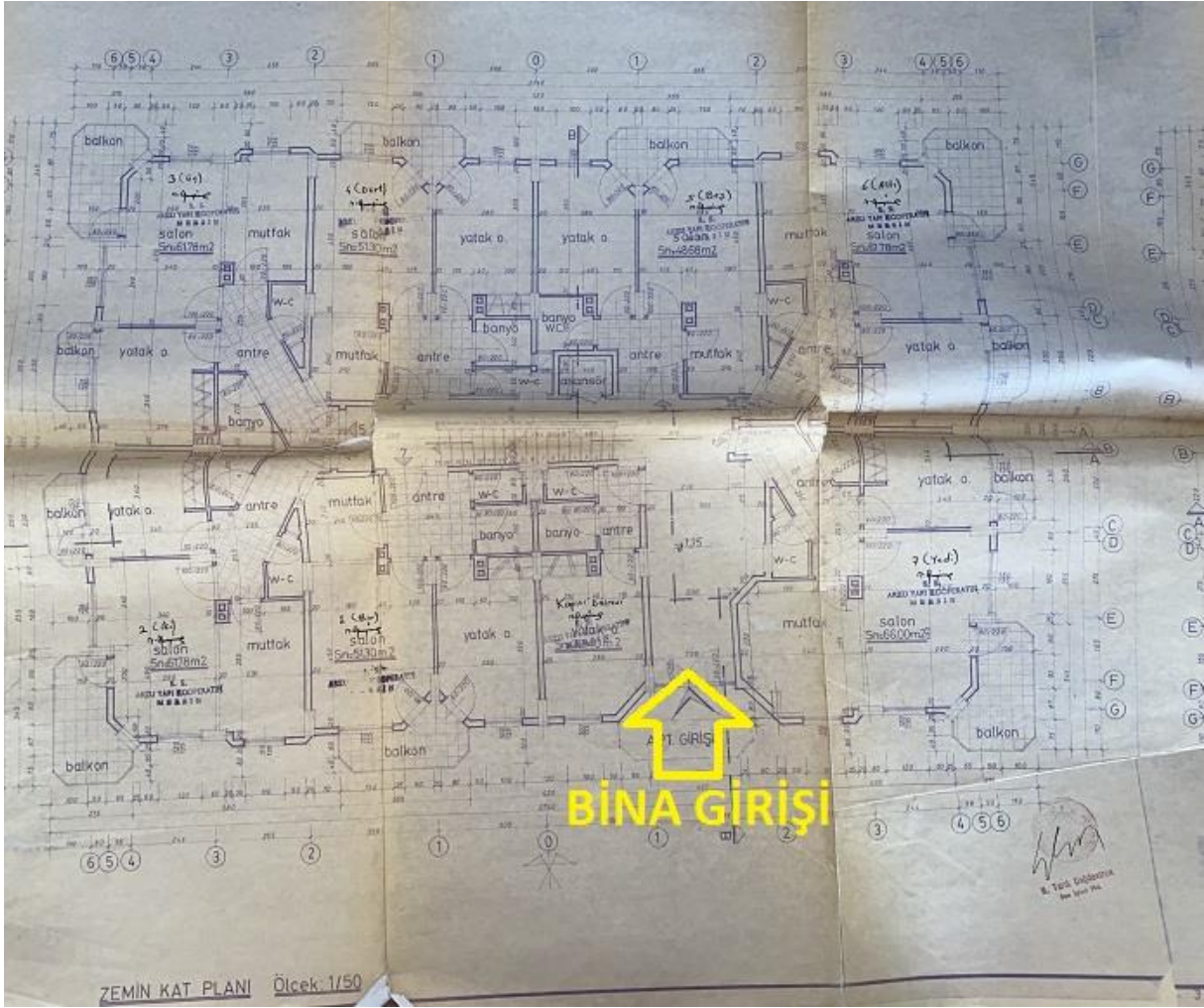
TGA

Kapat İçin: 8-201 Karan Tel.

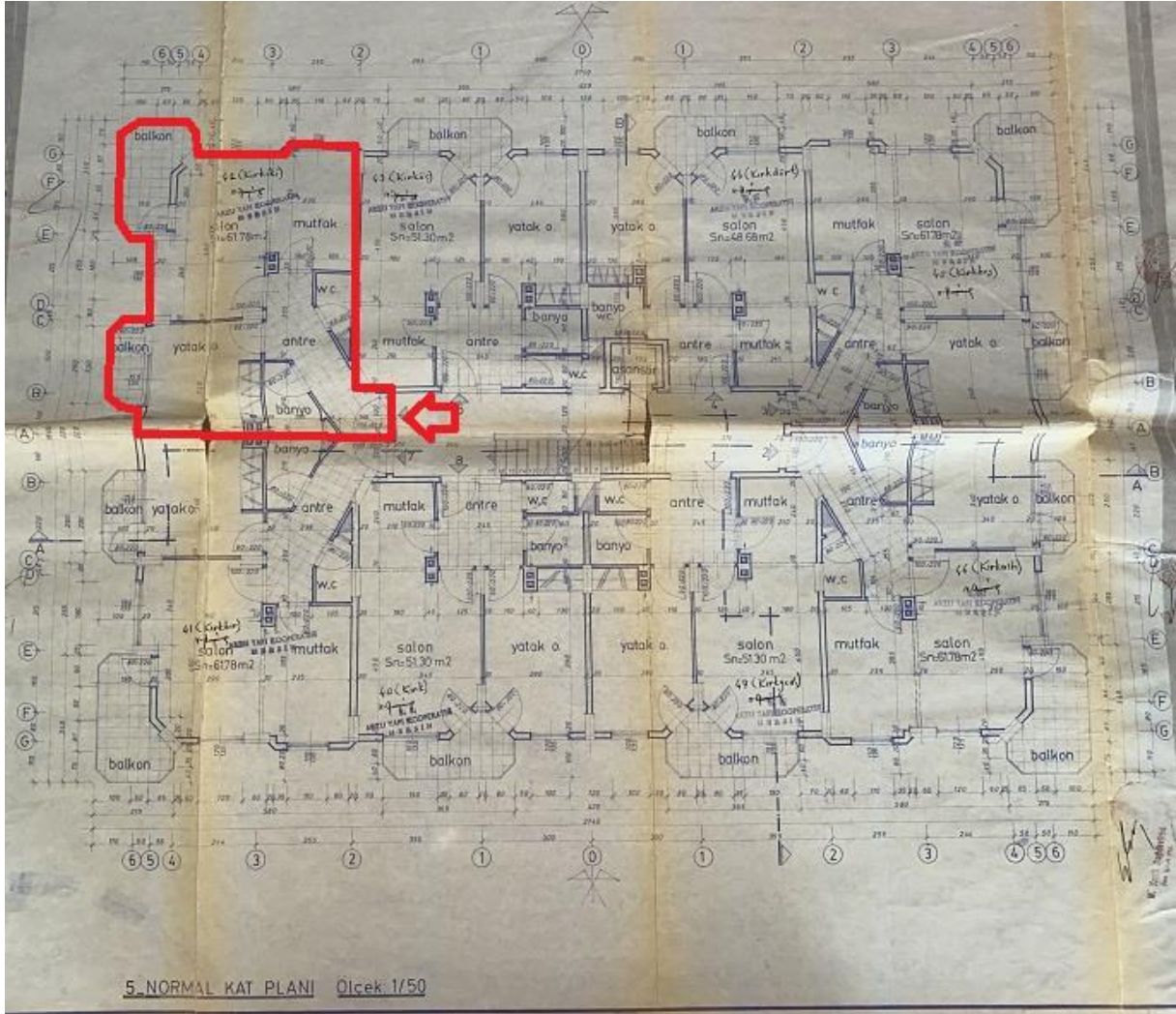
Proje No/İzletme No	Adı Soyadı	Unvanı	Ölçü Skala	Bölge	Durum
NİMARİ					
ŞEHİR					
<b>S.S. ARZU SAHİL SİTESİ YAPI KOOP'NE AİT X ve C BLOK İÇİN MİMARİ UYGULAMA TADILAT PROJESİ</b>					
YAPIMIN	Bahçe	s.s arzu sahil sitesi yapı koop mesken			
ARSAHIN	Peşkeş	Kavalsiz	Sorakı	Pace	
	mezitli	davultepe	—	25	
BÖLGE YERLEŞİMİNE İZİN VERİLEN TARİH					
Mimarî Kontrol No	Şehir No	Şehir No	Şehir No	Şehir No	Şehir No
İmar İşleri Müdürlüğüne teslim edilmiş bu proje imzalandıktan itibaren Mimarî Müdürlüğüne Mimarî Sorumluluğunu devretmiştir.			İmar İşleri Müdürlüğüne teslim edilmiş bu proje imzalandıktan itibaren Mimarî Sorumluluğunu devretmiştir.		
Fenni Mühür			İmza		
Onay tamamı içindedir.			16.01.2018		
C-Blok			N. Tark-Dağdeviren Fen İşleri Ltd.		
MİMARİ KONTROL					TGA
Mimarî proje, İmar yönetmeliğine ve diğer mevzuata uygun şekilde hazırlanmış ve imzalandıktan sonra Mimarî Sorumluluğunu devretmiştir.					







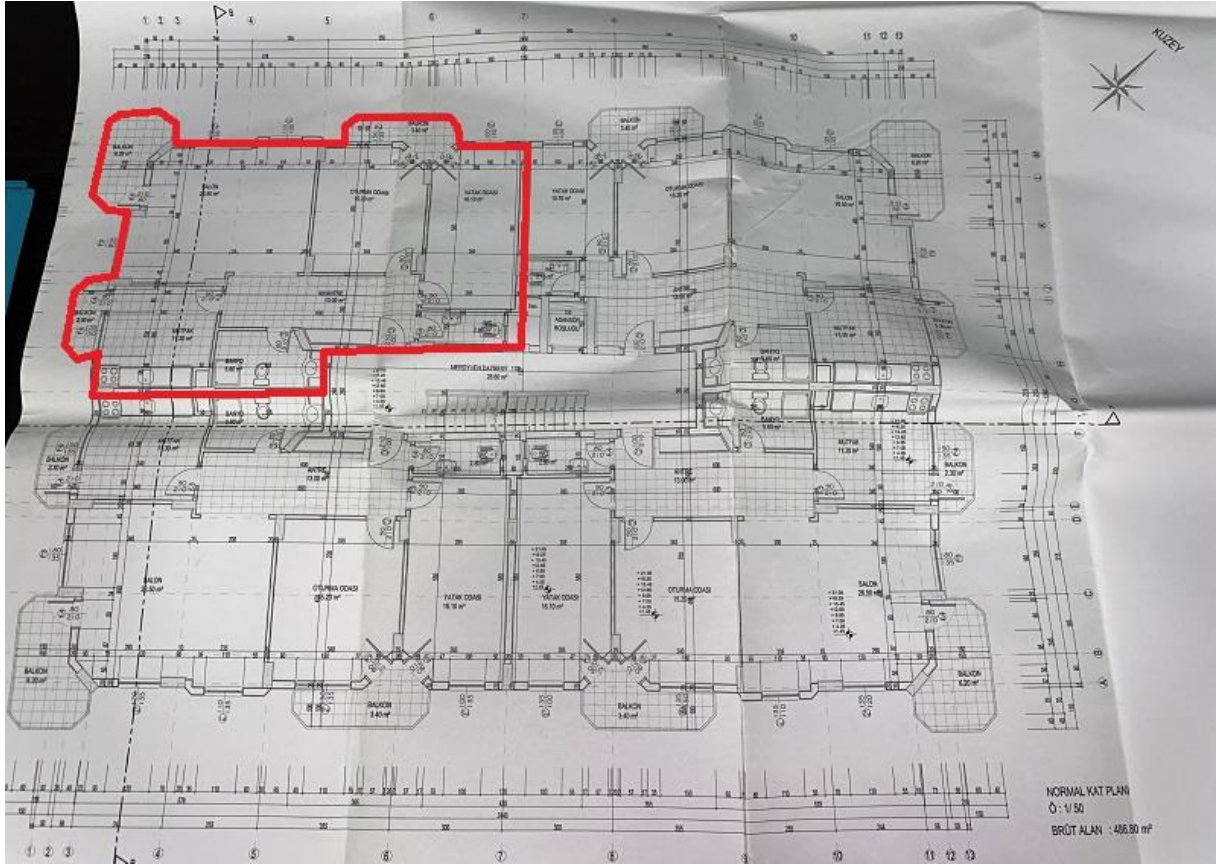




BELEDİYEDE İNCELENEN RUHSATA ESAS OLMAYAN/ONAYSIZ MİMARİ TADİLAT PROJESİ

MEZİTLİ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ										
YAPI SAHİBİ					YAPI MÜTEAHHİTİ					
Adı Soyadı: <b>NEVZAT GÜLER</b>					ADRES : .....					
Adresi : .....					ADI SOYADI		VERGİ NO		TİC.ODA NO	
									BL.SİCİL NO	
MESLEKİ DENETİM					RUHSAT TARİHİ		NOT			
<p>MERSİN İNŞAAT MESLEK DENETİM ONAYI</p> <p>Bu projenin ruhsat odasında verilmiş.....</p> <p>Kültür Etki Belgesine sahip MİMAR tarafından</p> <p>hazırlanmıştır. İlgili yasa yönetmelik şartı aine ve</p> <p>standartlara uygunluğu denetlenmiştir.</p> <p>Sıra No: <b>2017467</b> Tarih: <b>19.04.2020</b></p> <p>Mimar Odası No: .....</p>							<p>Proje müelliflerinin izni olmadan hiçbir şekilde</p> <p>çoğaltılamaz ve uygulanamaz.</p> <p>Bütün ölçüler yeniden kontrol edilecek</p> <p>uyuşmazlıklar proje müelliflerine ve Belediye</p> <p>imar müdürlüğüne bildirilecektir.</p>			
RUHSAT NO										
PROJE MÜELLİFLERİ										
PROJE	AD SOYAD	ÜNVANI	ADRES	V.Dairesi-No	Oda Sicil No	İmza				
Mimari						2834				
Statik										
Sihhi Tesisat										
Elektrik										
FENNİ MESULLER										
İmar işleri müdürlüğünce tasdikli iş bu projenin uygulanmasından.....Belediyesine karşı fenni mesuliyetlik görevini 3194 sayılı imar kanununun 28 maddesine göre deruhte ederim.										
MİMAR		İNŞAAT MÜH.		MAKİNA MÜH.		ELEKTRİK MÜH.				
<p><b>Fehmi TOSUN</b></p> <p>Mimar</p> <p>İ.T.Ö.Ş.Ö</p> <p>Dip. No: 2043 Oda No: 2834</p> <p>Vergi Dst. ....</p>										
TAPU KAYDI	İli	İlçesi	Mah./Köy	Pafta	Ada	Parsel	İmar Paftası	Tasdik Tarihi		
	Mersin	Mezitli	Davultepe		---	839	5-C-1-C			
YAPI ÖZELLİKLERİ	Yapı Türü	Taşıyıcı Sis.	Blok Sayısı	Kat Adedi	Yükseklik	Kullanım Şekli	İnşaat Alanı			
	B.A.	KARKAS	1	Z+8	+23.85	KONUT	4368.60 m2			
BELEDİYE ONAYI					DÜŞÜNCELER					
İş bu projeyi meri 3194 nolu imar kanununun .....										
Belediyesi imar yönetmeliği hükümleri gereğince tetkik ve tasdik ederim. ..../...../200										
RUHSAT ŞUBE ŞEFİ					İMAR MÜDÜRÜ					





### TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU		Tarih: 18/12/2019 14:44			
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo			
175319368368	20191218-2546-F02937	36836			
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	535/7		
Taşınmaz ID:	85986233	AT Yüzölçümü ( m²):	710.27		
İl / İlçe	MERSİN/MEZİTLİ	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN		
Kurum Adı:	Mezitli TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BESİNCİ/42		
Mahalle / Köy Adı:	DAVULTEPE	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı		
Mevki:	İstiklal Mah.	Arsa Pay / Payda	1/71		
Cilt / Sayfa	86/8443	Ana Taşınmaz Nitelik	Taria		
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	10/907		
<b>Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )</b>					
Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 20/01/1984				
<b>Mülkiyet</b>					
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
275853784	(SN:5949919) GÜNEŞ SİĞORTA A.Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Mezitli TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli Yev: 12086 Tarih: 04/08/2014	
<b>Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )</b>					
Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Mezitli TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 15127 Tarih: 05/08/2019		

Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangoz lehine haciz işlenmiştir.		Mezittli TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 15816 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Mezittli TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 17536 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 12. İcra Dairesi nin 07/11/2019 tarih 2019/13362 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47031.90 TL bedel ile Alacaklı : Hancan Yardımcı lehine haciz işlenmiştir.		Mezittli TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 23395 Tarih: 07/11/2019	

### ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ

<b>Raporun Tarihi</b>	09.11.2017
<b>Raporun Numarası</b>	2017_M_0328
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Gizem KUNT - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407833) Hasan Ertan YAŞI - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404222) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	0.-TL

<b>Raporun Tarihi</b>	15.11.2016
<b>Raporun Numarası</b>	2016_M_0350
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Semir KARABULUT - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: -) Tayfun UR - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403334) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	0.-TL

<b>Raporun Tarihi</b>	24.11.2015
<b>Raporun Numarası</b>	2015_M_0466
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Semir KARABULUT - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: -) Fahri ÖNÜN - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403477) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	60.000.-TL

**SERTİFİKASYONLAR:**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Tayfun ÖZPAK**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Mustafa DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI

  
SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2014 No : 402578

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Berkay OKÇUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 18.01.2018

No : 407833

## 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

**Gizem KUNT**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

