



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Samsun/İlkadım/Kale – 45/11 – 3 ADET BÜRO

2019\_M\_0727 / 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. Samsun İli.....	13
3.5. Çarşamba İlçesi .....	124
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.....	135
4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri .....	13
4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler.....	146
4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri.....	146
4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı.....	146
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	146
5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri.....	146
5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri .....	157
5.3. Değerlemeye Konu Taşınmazın Özellikleri .....	158
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	16
6.1. Değere Etki Eden Faktörler .....	168
6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	16
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri.....	16
6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi .....	17
6.3.2. Maliyet Yaklaşımı .....	20
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	202
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 20.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Cem BÜLBÜL 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_0727
<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>	: Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kale Mahallesi dahilinde yer alan, 161,05 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 45 Ada 11 Parsel üzerinde yer alan 3 adet büronun Pazar 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>	: Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kale Mahallesi dahilinde yer alan, 161,05 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 45 Ada 11 Parsel üzerinde yer alan 3 adet büronun 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; -14.11.2017 tarih, 2017_M_0343 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 275.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -21.11.2016 tarih, 2016_M_0347 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 260.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -30.11.2015 tarih, 2015_M_0495 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 235.000.-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 Satış Değeri</b>	: <b>285.000.-TL (K.D.V. Hariç)</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>	: Cem BÜLBÜL (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 unsurda, 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 değerlemesi 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 ulaşılacağı 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 kullanılabilirliğini 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.

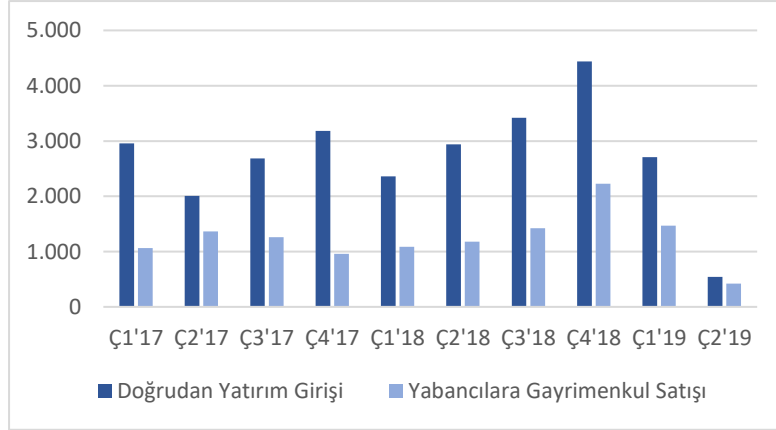
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici 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 denginin 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

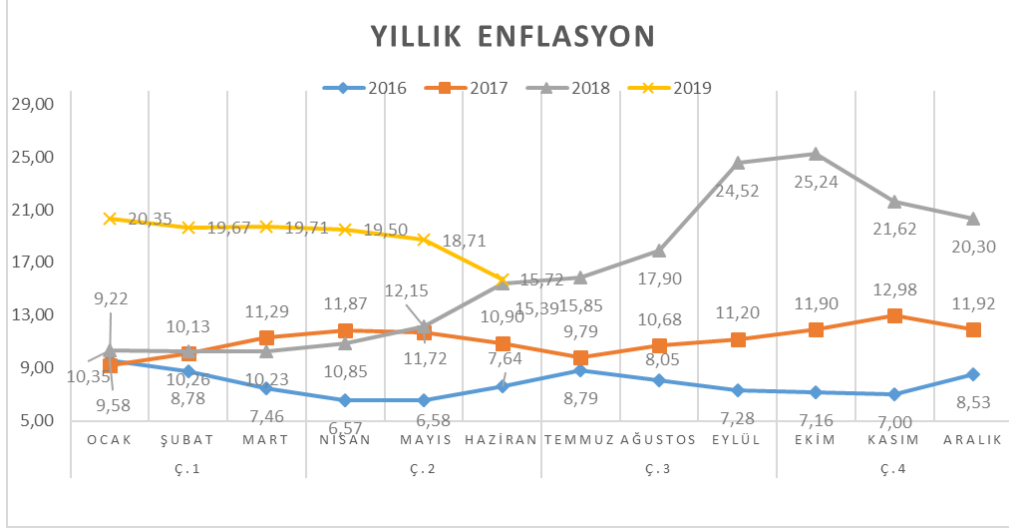
Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

\*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.

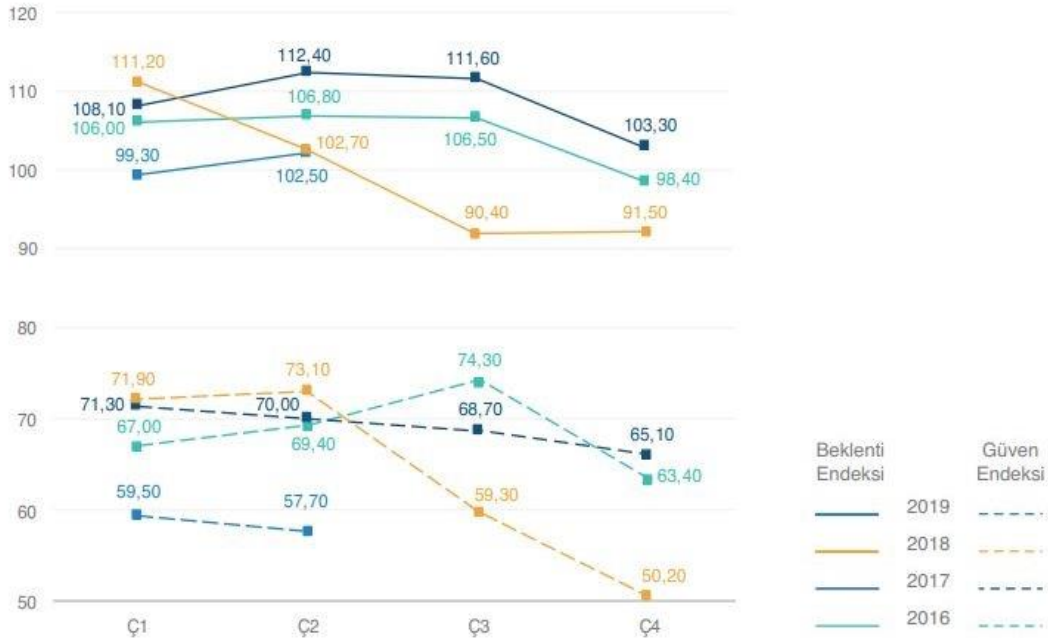
**Grafik 2. Yıllık Enflasyon**



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.

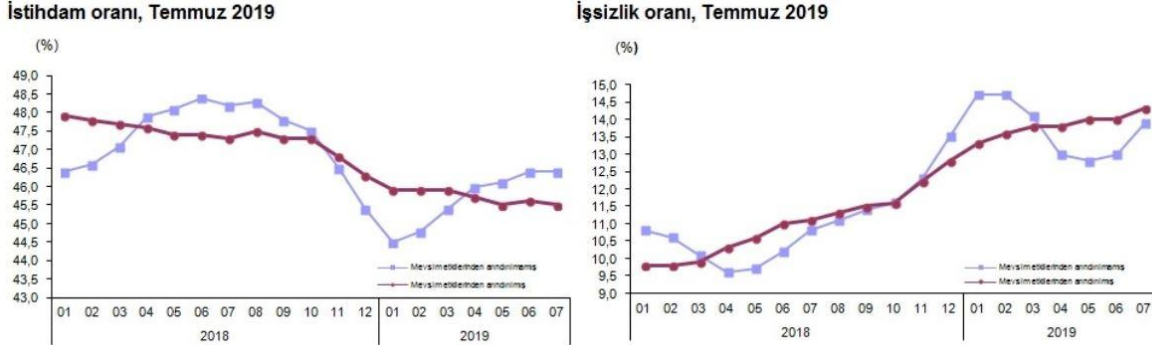
**Kaynak: TÜİK**

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**



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 (%)
2018	Temmuz	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
	Ağustos	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
	Eylül	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
	Ekim	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
	Kasım	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
	Aralık	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
	Ocak	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
	Şubat	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
	Mart	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
2019	Nisan	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
	Mayıs	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
	Haziran	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
	Temmuz	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 itibariyle 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 zincirleşmiş 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 ulaşılmıştır. 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 yüzde 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 yılını 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. Samsun İli

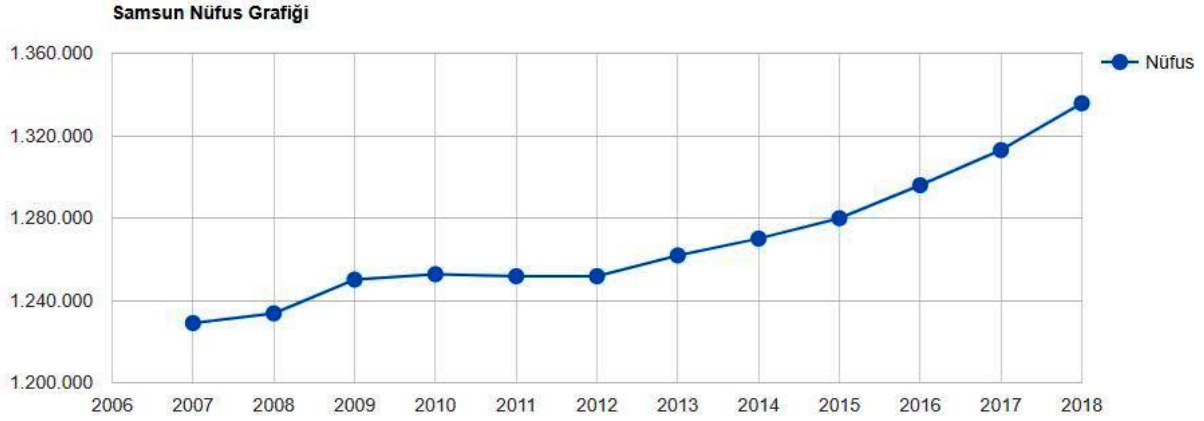


Samsun, Türkiye'nin kuzeyinde, Karadeniz kıyısında kurulmuştur. Samsun hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilecek konumdadır. Samsun, Çarşamba Havalimanı ve Yılport Limanı'na sahiptir. Samsun; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir

statüsüne dahil olmuştur. Toplam 17 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl doğu, batı ve güneye doğru genişlemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 1.335.716 kişi nüfusuna sahiptir. İlin yüzölçümü 1.055 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 1266 kişi düşmektedir.



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



#### Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

Samsun, Türk Ekonomisinin en önemli merkezlerinden biridir. Samsun'daki ekonomik hayat geçmişten bu yana avcılık, balıkçılık, hayvancılık, ticaret ve sanayi ekseninde gelişmiş; son yıllarda ise bu iş kollarına sanayi ve enerji sektörleri de eklenmiştir. 41.019.357 GSMH ile Türkiye'de 19. sırada olan Samsun'daki kişi başına düşen yıllık gelir ise 30.973'tür. İl genelinde ikisi Tekkeköy, diğerleri ise Bafra, Çarşamba, Havza ve Kavak sınırları içerisinde olmakla beraber altı organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Tüm bitkisel üretim değerlerine bakıldığında Türkiye'nin %2,4'lük kısmına tekabül eden Samsun'un tarımsal üretim değeri 3,5 milyardır.

#### 3.4. İlkadım İlçesi

İlkadım İlçesi, Samsun İli'nin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre, yüzölçümü ise 152.28 km<sup>2</sup> olan ilçesidir. Aynı zamanda 332.230 kişilik toplam nüfusuyla, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir. İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum İlçesi, güneyinde ise Kavak İlçesi bulunmaktadır.

**Tablo. 8 İlkadım İlçesi Nüfus Tablosu**

Yıl	İlkadım Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	332.230	164.350	167.880
2017	333.218	163.900	169.318
2016	325.666	159.514	166.152
2015	321.714	157.554	164.160
2014	317.085	155.214	161.871
2013	312.248	152.725	159.523
2012	312.332	152.682	159.650
2011	312.185	152.703	159.482
2010	315.089	156.252	158.837
2009	311.885	154.241	157.644
2008	303.202	147.966	155.236

#### Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

#### 4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

**Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkule ve Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: SAMSUN
İLÇESİ	: İLKADIM
MAHALLESİ	: KALE
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: F36B22B1B
ADA NO	: 45
PARSEL NO	: 11
YÜZÖLÇÜMÜ	: 161,05
VASFI	: ARSA
ARSA PAYI	: 6/100 - 2/100 - 2/100
KAT NO	: 4 (Her Biri İçin)
B. BÖLÜM NO	: 8 - 9 - 10
NİTELİĞİ	: BÜRO (Her Biri İçin)
CİLT NO	: 9
SAYFA NO	: 818 - 819 - 820
YEVMIYE NO	: 6274
TAPU TARİHİ	: 28.12.1998
MALİK/HİSSE	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş./TAM

##### 4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

##### Beyanlar Hanesi:

- 19.09.1985 tarihli Yönetim Planı beyanı.

##### Şerhler Hanesi:

- Niğde 2. İcra Dairesi'nin 10.04.2018 tarih 2018/1423 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 30.707,73 TL bedel ile alacaklı Yakup Aydoğan lehine haciz işlenmiştir. (11.04.2018 tarih ve 8156 yevmiye no ile)
- 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 ve 18073 yevmiye no ile)
- 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 ve 18812 yevmiye no ile)
- 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 ve 20745 yevmiye no ile)

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

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

##### 4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

İlkadım Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazın yer aldığı parsel; 11.11.2005 onay tarihli, İlkadım Uygulama İmar Planı kapsamında, bitişik nizam, 7 kat yapılaşma koşullarında, "Ticaret" lejantında kalmakta olduğu öğrenilmiştir.



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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 45 ada, 11 (eski 2) parsel ile ilişkin işlem dosyası İlkadım Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir.

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

**Tablo. 10 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
18.09.1985	6/44	08.11.1985	19/22	1	7	8	Dükkan ve Büro	975	3B

TKGM Portal ve İlkadım Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü Arşivi'nde 16.09.1985 onay tarihli kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir.

**Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazların kat, kattaki konum ve alan olarak onaylı mimari projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Ancak mahallinde bu üç bağımsız bölümün birleştirildiği ve toplamda 10 m<sup>2</sup>'lik bina ortak alanının taşınmazlara dahil edildiği tespit edilmiştir.**

Mevcut yapılar 2001 yılı öncesinde inşa edilmiş olup, Yapı Denetim Hakkında Kanuna tabi değildir.

#### 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 taşınmazlar Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kale Mahallesi, Kazımpaşa Caddesi, Adnan Kefeli İşhanı, No:2, D:8/9/10 adresinde kain tapuda; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kale Mahallesi, F36B22B1B pafta, 45 ada, 161,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 11 (eski 2) parselde konumlu toplam 3 adet bürodur.

Taşınmazlar; Kazımpaşa Caddesi üzerinde Saathane yönünde ilerlerken meydan mevkiine gelindiğinde sağ kolda konumlandırılmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge genellikle 4 - 9 katlı ticari amaçlı kullanılan eski yapılar bulunmaktadır.

Bölge alt - orta gelir grubuna hitap etmekte olup her türlü alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Taşınmazlar Samsun Valiliği ve Cumhuriyet Meydanı'na yakın konumlu olup ulaşım kolay bir şekilde sağlanabilmektedir.



-Konum Kroki-

**Tablo. 11 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

Konum	Uzaklık, KM
Atatürk Bulvarı	0.10
Samsun Valiliği	0.30
Cumhuriyet Meydanı	0.05

## 5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul 161,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine bitişik nizamda betonarme karkas yapı tarzında bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 6 normal kat olmak üzere toplam 9 kat olarak inşa edilmiştir. Bodrum katta (1) nolu bağımsız bölüme ait depo, sığınak ve kapıcı dairesi, zemin katta (1) bağımsız bölüm numaralı depolu, asma katlı, 1. katta bürolu dükkan ve 2, 3, 4, 5, ve 6 normal katın her birinde 3'er adet büro olmak üzere toplam 16 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi zemin kattan Kazımpaşa Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi boyalı olup bina giriş kapısı alüminyum doğramadır. Zeminler tüm hacimlerde mermer kaplıdır. Duvarlar bina giriş holünde mermer kaplı olup katlarda plastik boyalıdır. Merdivenler mermer kaplı olup binada 1 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır.



-Dış Görünüm-

### 5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

#### **(8) Bağımsız Bölüm Numaralı Büro:**

Değerlemeye konu (8) bağımsız bölüm numaralı büro girişin zemin kattan sağlandığı binada 4. normal katta bina girişine göre ön cephede konumludur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 61 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

#### **(9) Bağımsız Bölüm Numaralı Büro:**

Değerlemeye konu (9) bağımsız bölüm numaralı büro girişin zemin kattan sağlandığı binada 4. normal katta bina girişine göre sol arka cephede konumludur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 28 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

#### **(10) Bağımsız Bölüm Numaralı Büro:**

Değerlemeye konu (9) bağımsız bölüm numaralı büro girişin zemin kattan sağlandığı binada 4. normal katta bina girişine göre sağ arka cephede konumludur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 27 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

Mahallinde üç bağımsız bölüm birleştirilmiş olup tek bir büro olarak kullanılmaktadır. Yasal olarak bağımsız bölümler toplam **116 m<sup>2</sup>** brüt alana sahiptir. Ancak mahallinde yaklaşık **10 m<sup>2</sup>** alana sahip bina ortak alanı taşınmazlara dahil edilmiştir. Mahallinde bağımsız bölümler toplam **126 m<sup>2</sup>** brüt alana sahiptir.

Büro hacminde zemin tüm hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik kaplı olup diğer tüm hacimlerde plastik boyalıdır. Giriş kapısı, iç kapılar ve pencereler alüminyum doğrama olup ısınma doğalgaz kombi ile sağlanmaktadır.

## **6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

### 6.1. Değere Etki Eden Faktörler

#### **OLUMLU ÖZELLİKLER**

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve kolaylığı,
- Yapının iskanlı olması,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,

#### **OLUMSUZ ÖZELLİKLER**

- Binanın deprem ve yapı denetimi yönetmelikleri öncesinde inşa edilmiş olması,
- Tapu kaydında yer alan icrai haciz şerhlerinin taşınmazların satış kabiliyetini etkilemesi,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,

### 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 ulaştıran en olası kullanımıdır.

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

### 6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların 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.



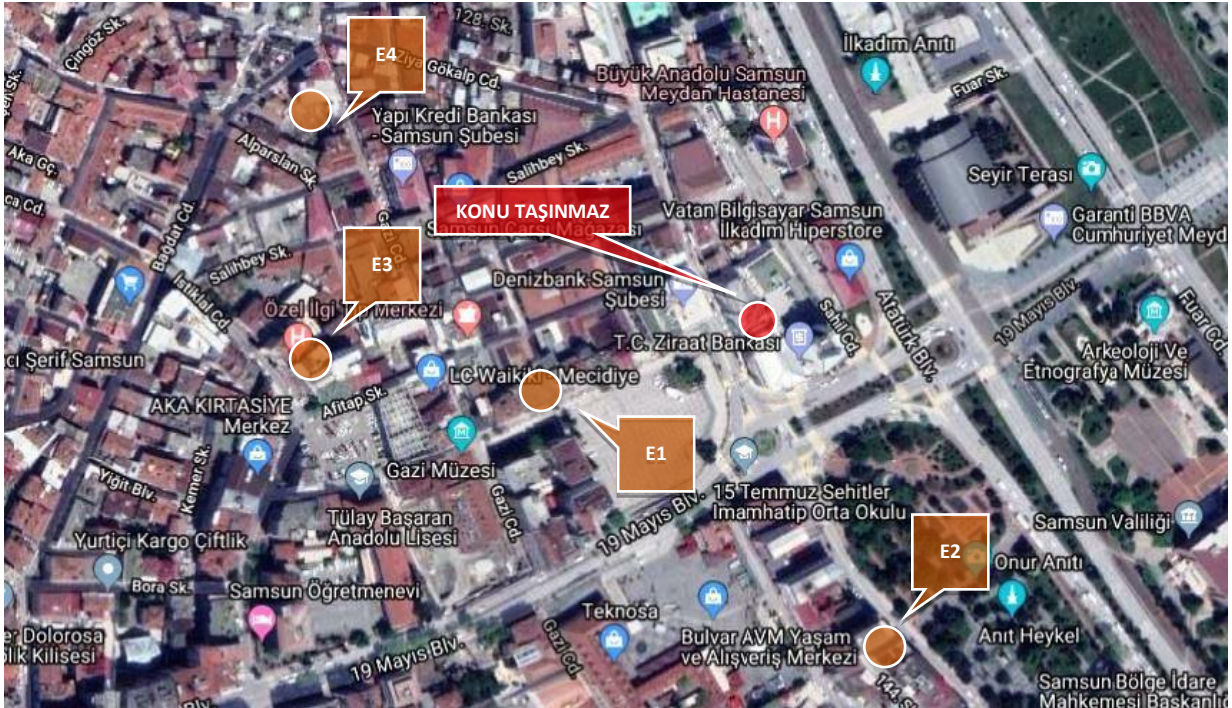
### 6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

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. Satılık Büro/Ofis Pazarı

**Tablo. 12 Satılık Büro/Ofis 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 Büro</b>	Konu taşınmazlara yakın ve benzer konumlu Cumhuriyet Meydanı'na cephe 7 katlı eski binanın 4. katında yer alan büro	285.000	115	2.478	Garanti Gayrimenkul 0.362.431 24 31
<b>Emsal 2 Büro</b>	Konu taşınmazlara yakın ve benzer konumlu Kazımpaşa Caddesi'ne cephe 7 katlı eski binanın 7. katında yer alan büro	160.000	65	2.462	Sahibinden 0.534.946 42 66
<b>Emsal 3 Büro</b>	Konu taşınmazlara yakın ve kısmen benzer konumlu İstiklal Caddesi'ne cephe 7 katlı eski binanın 5. katında yer alan büro	650.000	300	2.167	Metegayrimenkul 0.543.908 55 55
<b>Emsal 4 Büro</b>	Konu taşınmazlara yakın ve kısmen benzer konumlu Bağdat Caddesi'ne cephe 5 katlı eski binanın 4. katında yer alan büro	320.000	150	2.133	Anadolugayrimenkul 0.554.800 05 22
<b>Diğer</b>	Emsaller konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan satılık büro emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Satılık Emsallerin Krokisi-

### ✓ SATILIK BÜRO/OFİS PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Bölgede Cumhuriyet Meydanı'na cephe büroların m<sup>2</sup> birim fiyatının **2.500.-TL/m<sup>2</sup>** civarında olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazlara göre daha kötü konumda olan büroların m<sup>2</sup> birim fiyatının ise **2.000-2.400.-TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu görülmüştür. Taşınmazlar bölgedeki emsallere göre çok daha bakımsız durumdadır.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup satılık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

**Tablo. 13 Satılık Büro/Ofis Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	116	115	65	300	150
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		285.000	160.000	650.000	320.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		<b>2.478</b>	<b>2.462</b>	<b>2.167</b>	<b>2.133</b>
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	116	110	60	290	140
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	<b>272.600</b>	280.000	155.000	635.000	310.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m <sup>2</sup> )		2.545	2.583	2.190	2.214
Konum	Orta	Orta	Kısmen Kötü	Kötü	Kötü
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
<b>Cephe Özelliği Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Fiziki Durumu	Kötü	Orta	Orta	Orta	Orta
<b>Fiziki Durumu Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>
Brüt Alan	116	110	60	290	140
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>0,94</b>	<b>0,99</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.350</b>	<b>2.314</b>	<b>2.354</b>	<b>2.328</b>	<b>2.237</b>

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m<sup>2</sup> satış değerinin **2.350.-TL/m<sup>2</sup>** olacağı kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 14 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri**

Brüt Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Yuv. Toplam Değer, TL
116,00	2.350	<b>275.000</b>

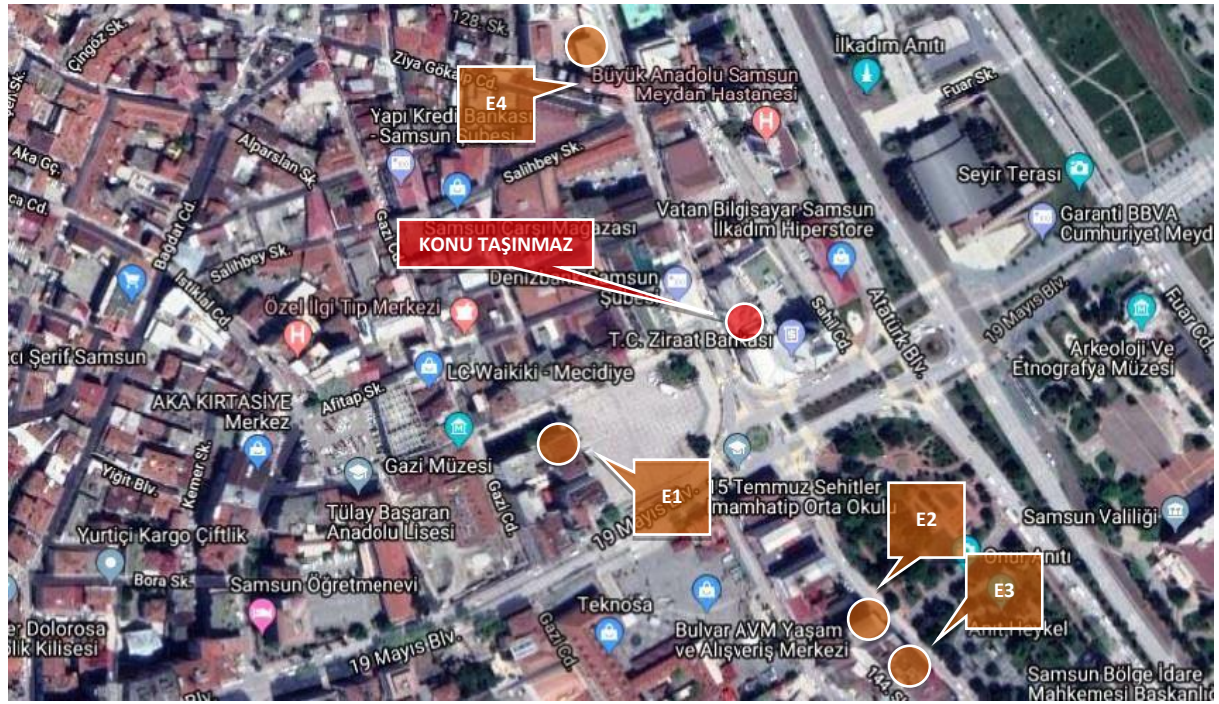
“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin **275.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.



### 6.3.1.2. Kiralık Büro/Ofis Pazarı

**Tablo. 15 Kiralık Büro/Ofis Emsalleri**

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>Emsal 1 Büro</b>	Konu taşınmazlara yakın ve benzer konumlu Cumhuriyet Meydanı'na cephe 7 katlı eski binanın 4. katında yer alan büro	1.000	70	14,29	Cadde Emlak 0.362.201 01 18
<b>Emsal 2 Büro</b>	Konu taşınmazlara yakın ve benzer konumlu Kazımpaşa Caddesi'ne cephe 7 katlı eski binanın 7. katında yer alan büro	1.200	100	12,00	Sahibinden 0.542.777 55 55
<b>Emsal 3 Büro</b>	Konu taşınmazlara yakın ve benzer konumlu Kazımpaşa Caddesi'ne cephe 7 katlı eski binanın 5. katında yer alan büro	1.500	115	13,04	Efor Emlak 0.362.333 33 30
<b>Emsal 4 Büro</b>	Konu taşınmazlara yakın ve benzer konumlu Kazımpaşa Caddesi'ne cephe 5 katlı eski binanın 3. katında yer alan büro	700	50	14,00	Sahibinden 0.533.611 83 24
<b>Diğer</b>	Emsaller konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan kiralık büro emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Kiralık Emsallerin Krokisi-

#### ✓ KİRALIK BÜRO/OFİS PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Bölgede büroların kira m<sup>2</sup> birim fiyatının **12-14.-TL/m<sup>2</sup>/Ay** aralığında olduğu görülmüştür.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup kiralık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 16 Kiralık Büro/Ofis Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
<b>Konum</b>	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
<b>Nitelik</b>	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>		70	100	115	50
<b>İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)</b>		1.000	1.200	1.500	700
<b>Birim Kira Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>		<b>14,29</b>	<b>12,00</b>	<b>13,04</b>	<b>14,00</b>
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	116	65	90	100	45
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)	<b>1.624</b>	975	1.175	1.475	675
Gerçekleşebilir Bir. Kira Fiy. (TL/m <sup>2</sup> /Ay)		15,00	13,06	14,75	15,00
Konum	Orta	Orta	Kısmen Kötü	Kısmen Kötü	Kısmen Kötü
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,85</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
<b>Cephe Özelliği Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Fiziki Durumu	Kötü	Orta	Orta	Orta	Orta
<b>Fiziki Durumu Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>
Brüt Alan	116	65	90	100	45
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>1,07</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>1,16</b>	<b>0,98</b>	<b>0,99</b>	<b>1,06</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>	<b>14,00</b>	<b>12,99</b>	<b>13,30</b>	<b>14,90</b>	<b>14,16</b>

Emsallerin, konu taşınmazların özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazların aylık kira birim m<sup>2</sup> değerinin **14,00.- TL/m<sup>2</sup>/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri

Brüt Toplam Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay
116,00	14,00	1.624	19.488

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların aylık toplam kira değerinin **1.624.-TL/Ay**, yıllık toplam kira değerinin ise **19.488.-TL/Yıl** olabileceği 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 değerlemesi 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 değerlemesi 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, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır.

**Tablo. 18 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi**

Emsal Konut	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, TL	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	RO, %
1	115,00	285.000	1.600	0,067
2	70,00	180.000	1.000	0,067
3	50,00	125.000	700	0,067
Ortalama				0,067

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 **%6,7 (~15 Yıl)** olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi'nde belirlenen yıllık kira getirisi, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazların pazar değeri aşağıda gösterilmiştir:

**Tablo. 19 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazın Pazar Değeri**

Brüt Toplam Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Birim Kira Değeri, TL/Ay/m <sup>2</sup>	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Pazar Değeri, TL
116,00	14,00	1.624	19.488	6,70%	290.000

“**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların Pazar değeri **290.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 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 taşınmazın değerlendirilmesinde “**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerine ulaşabilmek için “**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**” ve “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

**Tablo. 20 Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
275.000	290.000	285.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların toplam pazar değeri **285.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

## 8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazların konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, cephe sayısı, ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazların belirlenen sigortaya esas değeri ve yasal durumuna esas pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup taşınmazlara proje harici bina ortak alanından eklenmiş olan 10 m<sup>2</sup>'lik kısım değerlemeye dahil edilmemiştir.

Taşınmazların ortak kullanımda olması sebebiyle toplam tek değer takdir edilmiştir.

**Tablo. 21 Nihai Pazar Değer Tablosu**

Konu Taşınmazlar	Toplam Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%18 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL
Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kale Mahallesi dahilinde yer alan, 161,05 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 45 Ada 11 Parsel Üzerinde Yer Alan 3 Adet Büro	116,00	140.360	285.000	336.300

**Tablo. 22 Nihai Kira Değer Tablosu**

Konu Taşınmazlar	Toplam Brüt Alan, m <sup>2</sup>	K.D.V Hariç Aylık Kira Değeri, TL	K.D.V Hariç Yıllık Kira Değeri, TL
Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kale Mahallesi dahilinde yer alan, 161,05 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 45 Ada 11 Parsel Üzerinde Yer Alan 3 Adet Büro	116,00	1.600	19.200

### Sonuç olarak;

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kale Mahallesi dahilinde yer alan, 161,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 45 Ada 11 Parsel üzerinde yer alan 3 adet büro nitelikli taşınmazın (8-9- ve 10 Nolu Bağımsız Bölümler) **pazar değeri K.D.V. Hariç 285.000.-TL (İkiyüzseksenbeşbin Türk Lirası)** olarak, **K.D.V. ve diğer tüm vergiler hariç aylık kira değeri 1.600.-TL (Binaltıyüz Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Cem BÜLBÜL Jeodezi ve Fotogrametri Müh. 408915	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

## 9. RAPOR EKLERİ

### MAHAL FOTOĞRAFLARI



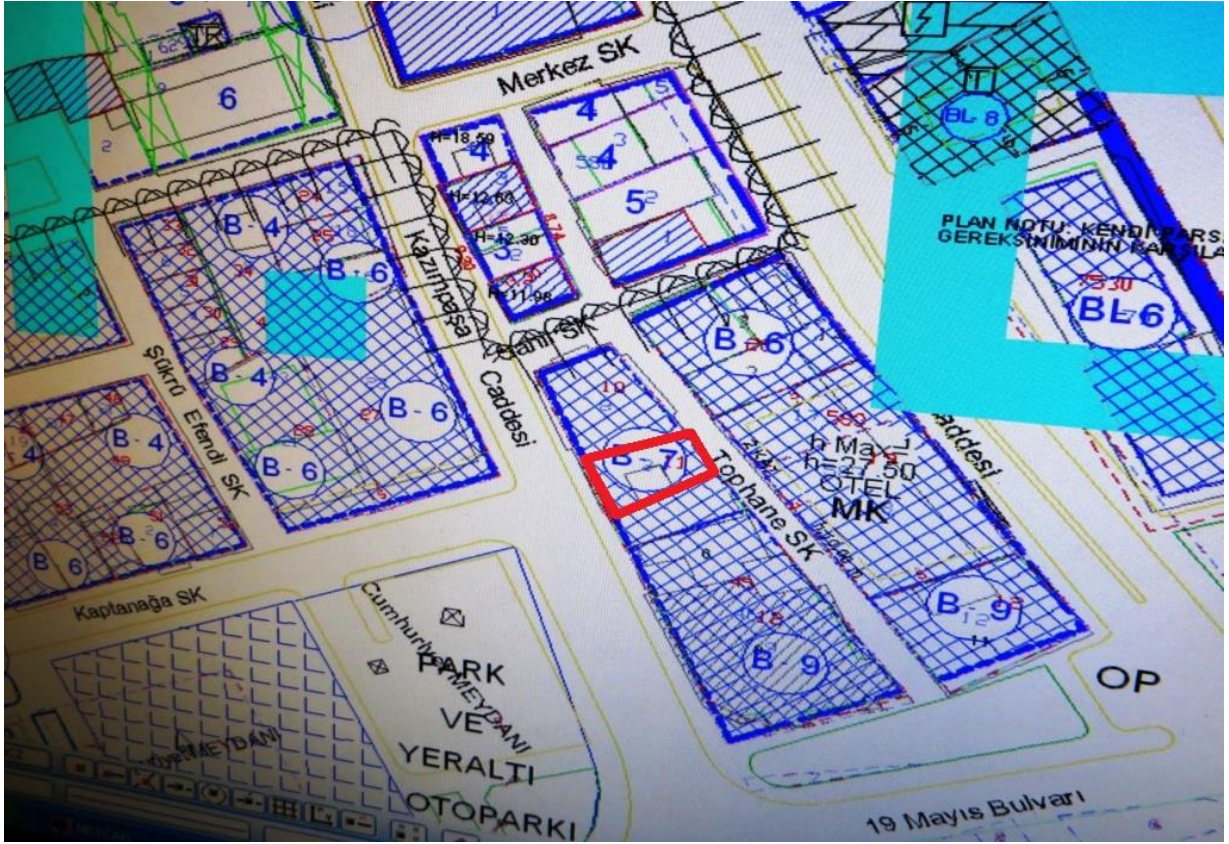








## İMAR PAFTASI ÖRNEĞİ



**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

**Yapı Kullanma İzin Kağıdı**

Cilt No. : 19  
Sahife No. :  
Dosya No. : 22

İli :  
İlçesi :  
Belediyesi :  
Yapının yeri (Adresi) : (Doldurmadan önce Kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Yapının Sahibi

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :  
A Hilmi Belli, Adnan Keleşli

Reami daire veya kuruluş ise ismi :  
Baba adı i. Hakkı S. Keleşli

Yapı kooperatifi ise unvanı :  
Diğer şirket veya kurum ise unvanı :  
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise Ad soyad adresi :  
Kencileri

**Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı**

1. Yeni yapının tamamının verilmiştir.   
2. İlave yapı için verilmiştir.   
3. Devam eden yapının biten kısmı için ver.

**Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No.su**

1. Esas Ruhsatname No : 18.9/1985  
a) Tarihi : 6  
b) Cilt No. : 44  
c) Sahife No. :  
d) Dosya No. :  
2. Varsa ek ruhsatnamenin :  
a) Tarihi :  
b) Cilt No. :  
c) Sahife No. :  
d) Do No :

**Bölüm : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü**

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (m2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m2)	KOD	
1. Ev	340-	8 Sinema-tiyatro			
2. Ab. Daire		9. Otel-motel			
3. Dükkan-Magaza sayısı		10. Lokanta gazin			
4. Pasaj	635-	10. Fabrika			
İçindeki dükkan sayısı ( )		12. Atölye			
5. İşhanı/Büro		13. İmalathane			
İçindeki yerler (sayısı ( ))		14. Hastane			
depo ardiye		16. Oku			
7. Garaj-hangar		18. Cami			
(8 ve 7nci maddelerde yalnız ticari yapılara hasi alanları		17. Reami daire			
18.		20.			
Sınırlı yapılara (Fabrika atölye imalathane gibi alt alanlarda "kıs. kapak"ın maddesinde gösterilmiştir)		- TOPLAM	975-		

**Bölüm IV—Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi (cinsel)**

**TAŞIYICI Sistem**

a) İskelet

İskeletin Cinsi

1. Çelik   
2. Betonarme   
3. Ahşap

İskeletin dolgu maddesi cinsi

1. Saç çelik levha   
2. Beton blok   
3. Biriket   
4. Tuğla   
5. Ahşap   
6. Taş   
7. Kerpiç   
8. Diğer

b) Yiğme

Yiğmenin cinsi

1. Biriket   
2. Tuğla   
3. Taş   
4. Kerpiç   
5. Diğer

Not : İskelet ve yiğme yapılarda inşaat malzemesi koruyucu kullanılmış ise miktar itibarıyla fazla kullanılan kısımındaki  içine (X) koyunuz

(\*) İlgili  içine (X) koyarak cevaplayınız

**Bölüm : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği**

Toplam kat sayısı : 8

a-Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstündeki kat sayısı : 1

Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 7

b) Yapının yüksekliği (metre) :

**Bölüm : VII — Konutların özellikleri**

a) Bina ile ilgili özellikler

Ozellikler	Var	Yok	KOD	Ozellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Havagazi	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Sıcak su	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
İçerde	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Fosseptik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Avluda	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Asansör	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dışında	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Sığınak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda Sayıları	Daire Bir adedinin yüzölçümü (m2)	Dairelerin Özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam Daire Sayıları
1 odalı	/	Mutfak			/
2 "		Banyo			
3 "		Hala WC			
4 "		Parke döş.			
5 "		Ahşap döş.			
6 "		Marley			
7 "					
Toplam					

18.9.1985 Tarih Cilt 47 Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının müyessesinde taadük şartlarına ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar kanununun 18. maddesi gereğince ( yapının tamamı ) inşaatı devam eden yapının biten kısmı için yapı kullanma izin kağıdı verilmiştir.

3. katta 6-7 nolu büro 4. katta 29 nolu büro 5. katta 11-12-13 nolu büro 6. katta 14-15-16 nolu bürolar

Belediye Tabii Belediye İnşaat Bölge Amirliği

ASLI GİBİDİR Teknisyen K. Kafer Eren



**İMAR DURUMU BELGESİ**

2855

T.C. SAMSUN BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR PLANI PAFTA NO. : 4/D

Ruhsat talebinde, İmar durumunun değişikliği olup, olmadığına dair vize ettirilmesi şarttır.

İmar durumunda bir değişiklik yoktur. 23-E 1984

İmar durumunda bir değişiklik yoktur. Kat yedi oldu. 23-19-83

İmar durumunda bir değişiklik yoktur. Kat yedi oldu. 23-19-83

Mazhar Başoğlu  
İns. Msk. Mah. İmar İşleri Müdürü

T.C. SAMSUN BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. SAMSUN BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

MAHALLE	KADASTRO			ALAN ÖLÇÜSÜ M <sup>2</sup>
	PAFTA NO.	ADA NO.	PARSEL NO.	
Kale	33	45	2	156,75

Ticaret Bölgesi

İNŞAAT DURUMU

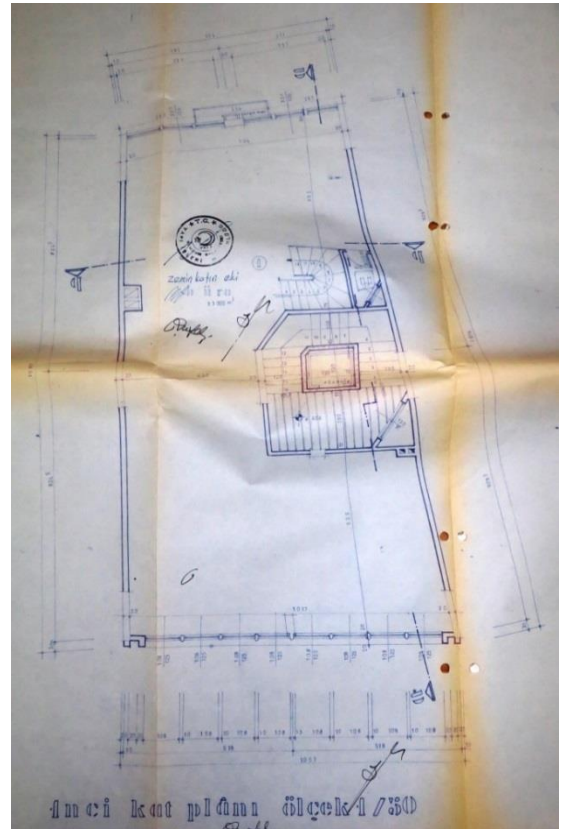
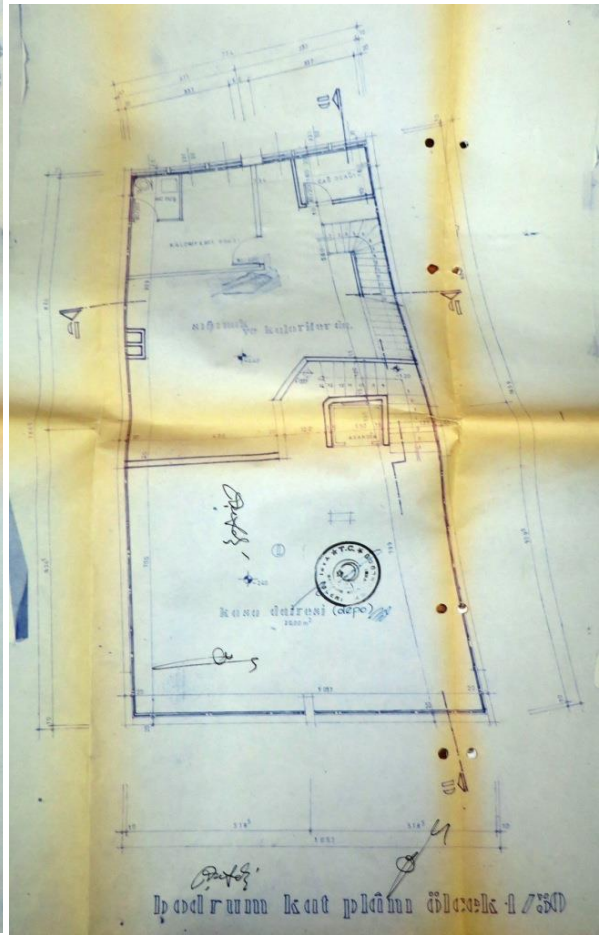
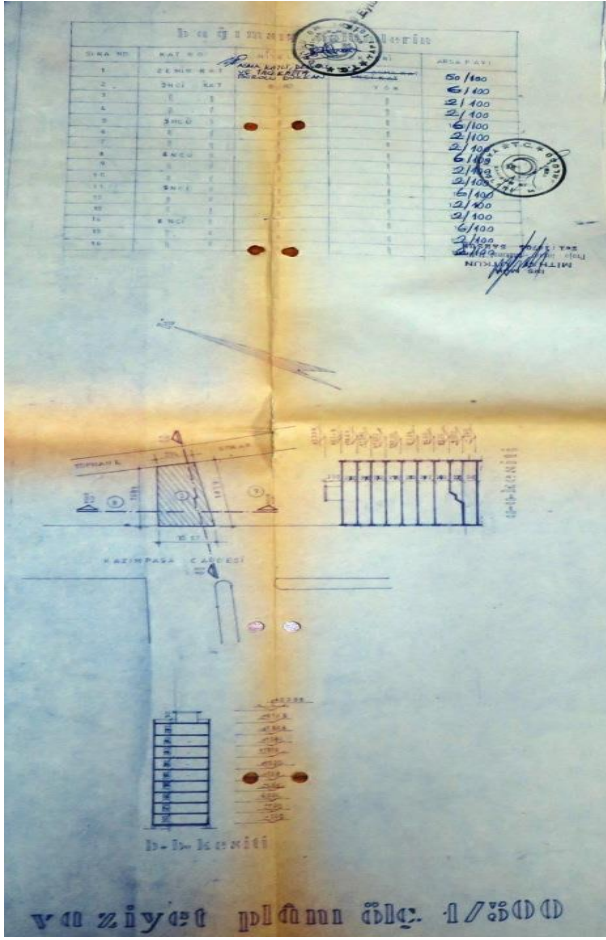
İNŞAAT TARZI :	Bid'li k'li zam	TANZİM EDEN	3/10/1978	KONTROL EDEN	19
BAHÇE MESAFESİ :	5/2				
İNŞAAT CEPHESİ (AZAMI) :	10.57 m				
İNŞAAT DERİNLİĞİ (AZAMI) :	18.59 m				
İNŞAAT ADEDİ (BODRUM HARIÇ) :	(Yedi) 7/11				
İNŞAAT SEVİYESİ :	(2150m) 18.50 m				
Bahçe Mesafesi :	4/6				
" " :	1/1				
" " :	4/4				

İmar durumu bir sene için muteberdir. İmar durumunda yapılabilecek değişikliklerden dolayı her hangi bir hak iddia edilemez. İmar durumu ile inşaat başlanamaz. Bunu da dolayında her hangi bir hak iddia edilemez.

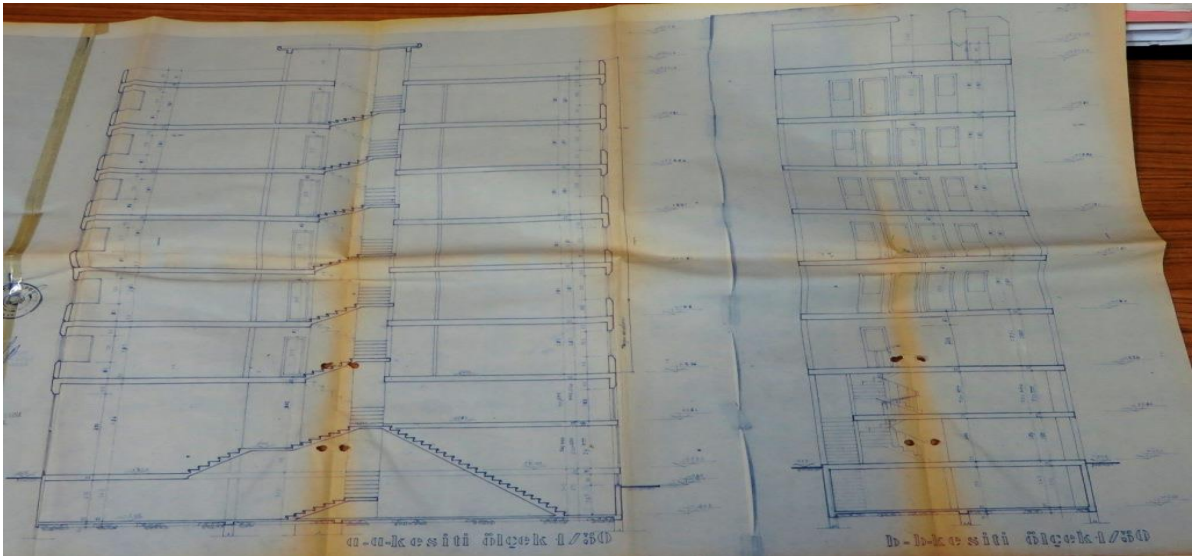
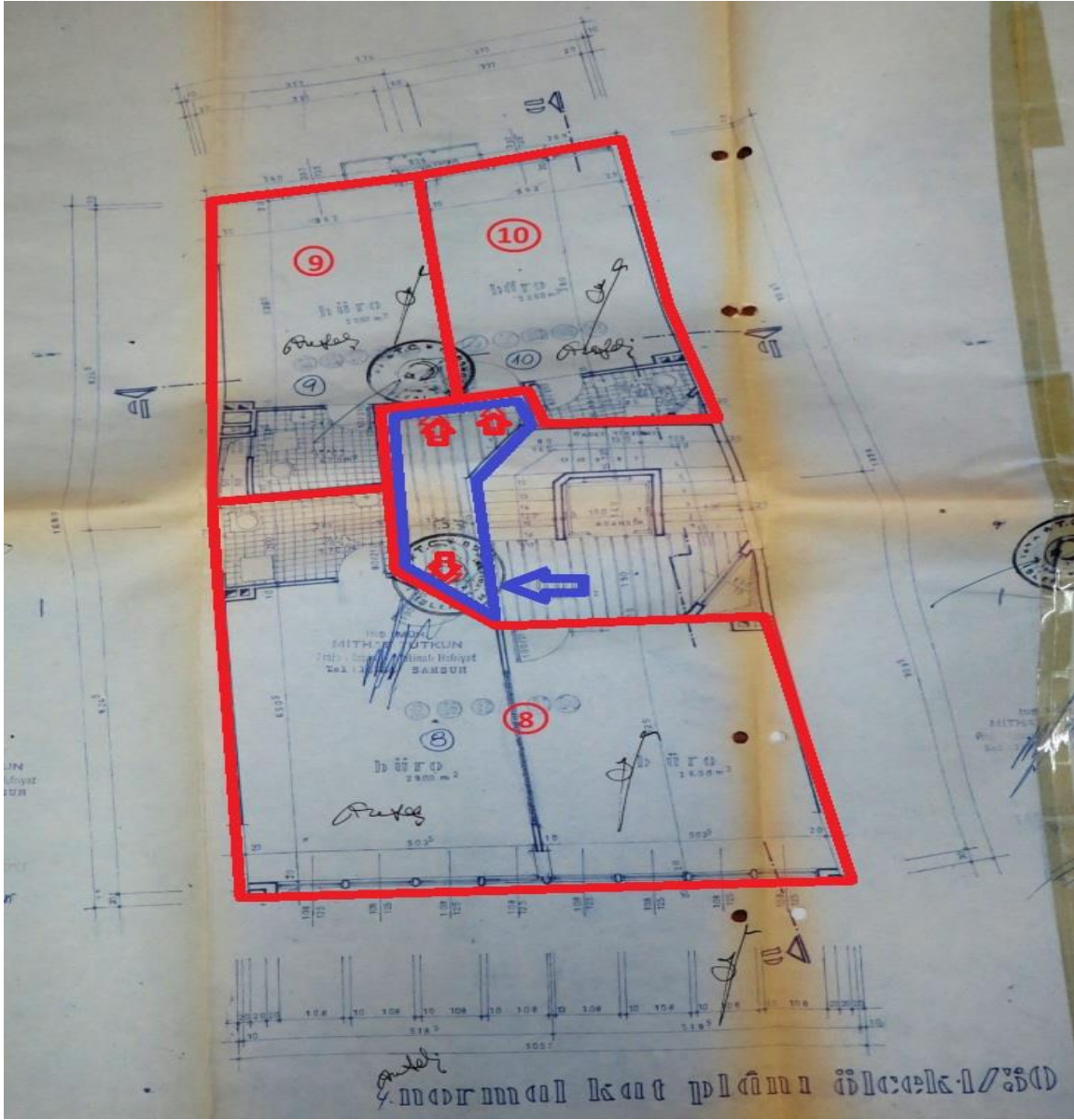
Kardeşler Matbaası Tel : 7005-den-SAMSUN



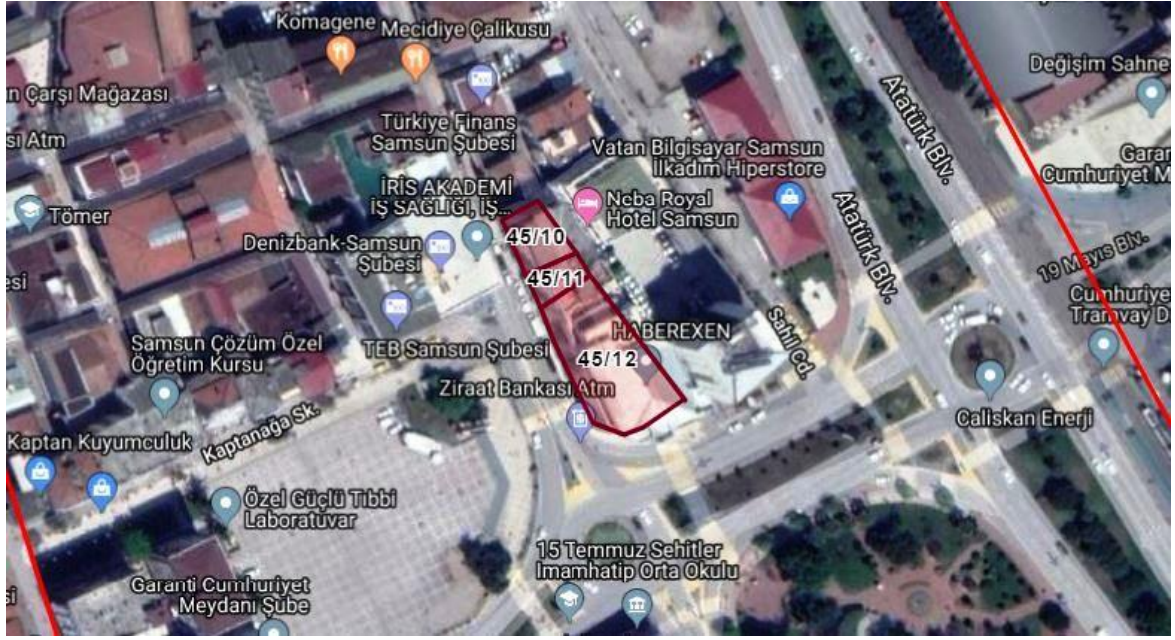








## KADASTRO PAFTASI ÖRNEĞİ



## TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ					
Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU			Tarih: 18/12/2019 16:16		
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo			
057619440301	20191218-2546-F03495	44030			
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	45/11		
Taşınmaz ID:	2095048	AT Yüzölçüm ( m²):	161.05		
İl / İlçe	SAMSUN/ILKADIM	Taşınmaz Nitelik:	Büro		
Kurum Adı:	İlkadım TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	14/8		
Mahalle / Köy Adı:	KALE (Kİ)	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı		
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	6/100		
Cilt / Sayfa	9/818	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA		
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	2/158		
<b>Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )</b>					
Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
Beyan	YP.19.09.1985				
<b>Mülkiyet</b>					
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
5607912	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	İlkadım TM İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısalıştırma Yev: 6274 Tarih: 28/12/1998	
<b>Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )</b>					
Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
Serh	İcrai Haciz : NİĞDE 2. İCRA DAİRESİ nin 10/04/2018 tarih 2018/1423 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 30707.73 TL bedel ile Alacaklı : YAKUP AYDOĞAN lehine haciz işlenmiştir.		İlkadım TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 8156 Tarih: 11/04/2018		

1 / 2

Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		İlkadım TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 18073 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		İlkadım TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 18812 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		İlkadım TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 20745 Tarih: 05/09/2019	

2 / 2



**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 16:19

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
057619440331	20191218-2546-F03524	44033

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	45/11
Taşınmaz ID:	2054839	AT Yüzölçümü ( m²):	161.05
İl / İlçe	SAMSUN/ILKADIM	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	İlkadım TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4/9
Mahalle / Köy Adı:	KALE (KI)	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	2/100
Cilt / Sayfa	9/819	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	2/158

**Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YP:19.09.1985			

**Mülkiyet**

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
5540680	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	İlkadım TM İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısallaştırma Yev: 6274 Tarih: 28/12/1998	

**Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : NIĞDE 2. İCRA DAİRESİ nin 10/04/2018 tarih 2018/1423 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 30707.73 TL bedel ile Alacaklı : YAKUP AYDOĞAN lehine haciz işlenmiştir.		İlkadım TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 8156 Tarih: 11/04/2018	

1 / 2

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 Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		İlkadım TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 18073 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Sanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		İlkadım TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 18812 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		İlkadım TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 20745 Tarih: 05/09/2019	

2 / 2

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 16:19

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
057619440341	20191218-2546-F03528	44034	
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	45/11
Taşınmaz ID:	2051338	AT Yüzölçümü ( m²):	161.05
İl / İlçe	SAMSUN/İLKADIM	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	İlkadım TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4//10
Mahalle / Köy Adı:	KALE (Kİ)	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	2/100
Cilt / Sayfa	9/820	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	2/158

## Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YP:19.09.1985			

## Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
5536232	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	İlkadım TM İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısallaştırma Yev: 6274 Tarih: 28/12/1998	

## Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : NİĞDE 2. İCRA DAİRESİ nin 10/04/2018 tarih 2018/1423 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 30707.73 TL bedel ile Alacaklı : YAKUP AYDOĞAN lehine haciz işlenmiştir.		İlkadım TM İcrai Haciz Tesis Yev: 8156 Tarih: 11/04/2018	

1 / 2

Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		İlkadım TM İcrai Haciz Tesis Yev: 18073 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		İlkadım TM İcrai Haciz Tesis Yev: 18812 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		İlkadım TM İcrai Haciz Tesis Yev: 20745 Tarih: 05/09/2019	

2 / 2

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

<b>Raporun Tarihi</b>	14.11.2017
<b>Raporun Numarası</b>	2017_M_0343
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Cem BÜLBÜL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408915) Ümit KAYA - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402986) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>275.000,-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	21.11.2016
<b>Raporun Numarası</b>	2016_M_0347
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Cem BÜLBÜL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408915) Ümit KAYA - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402986) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>260.000,-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	30.11.2015
<b>Raporun Numarası</b>	2015_M_0495
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Cem BÜLBÜL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408915) Onur ALKAN - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: -) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>235.000,-TL</b>

**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 : 13.03.2018

No : 408915

## 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

**Cem BÜLBÜL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

