



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Samsun/İlkadım/Kılıçdede – 3362/20 – 2 NOLU MESKEN

2019_M_0737 / 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	16
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

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.12.2019/0001
Değerleme Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Tarihi	: 08.01.2020
Rapor Numarası	: 2019_M_0737
Rapor Türü	: 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.
Talebin Kapsamı	: Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kılıçdede Mahallesi dahilinde yer alan, 133,81 m ² yüzölçümlü 3362 Ada 20 Parsel üzerinde yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı meskenin Pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	: Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kılıçdede Mahallesi dahilinde yer alan, 133,81 m ² yüzölçümlü 3362 Ada 20 Parsel üzerinde yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı meskenin 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında üç adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir: -11.12.2017 tarih, 2017_M_0340 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 85.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -26.12.2016 tarih, 2016_M_0343 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 85.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -25.11.2015 tarih, 2015_M_0490 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 85.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Satış Değeri	: 85.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
Müşteri Firma Adresi	: Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
Şirketin Ünvanı	: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	: Cem BÜLBÜL (Lisanslı 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 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 değerlendirilmesi 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.

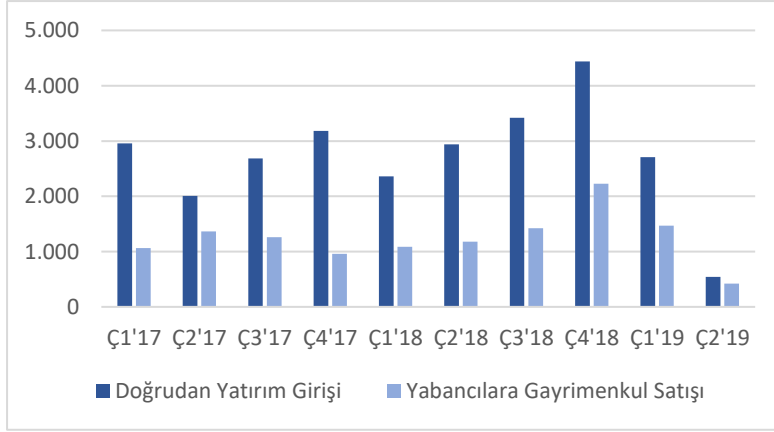
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici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

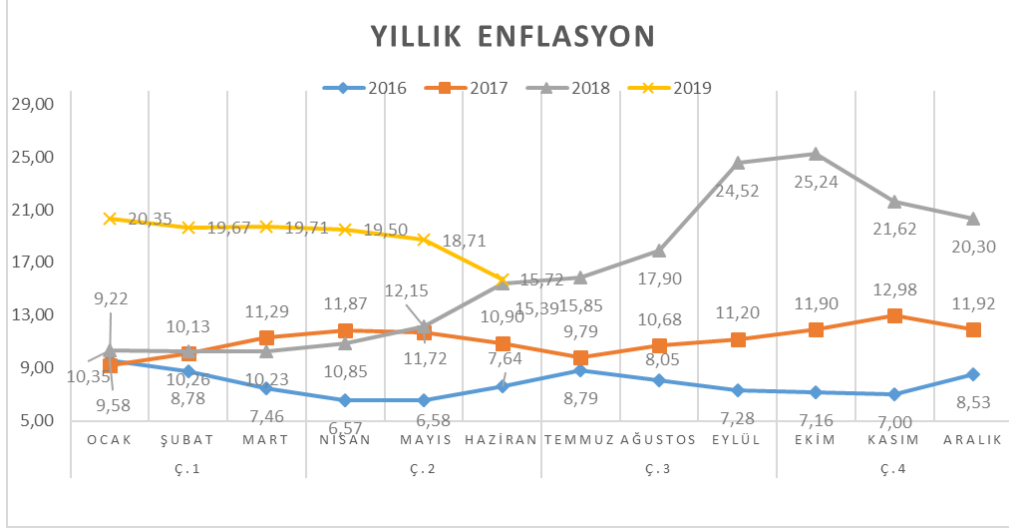
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	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.

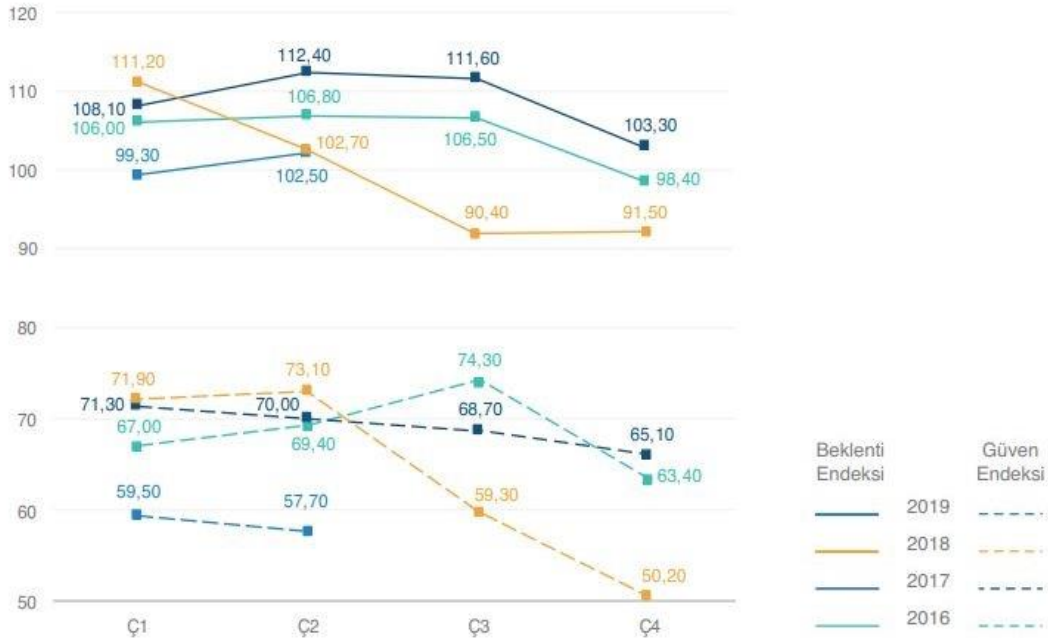
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



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.

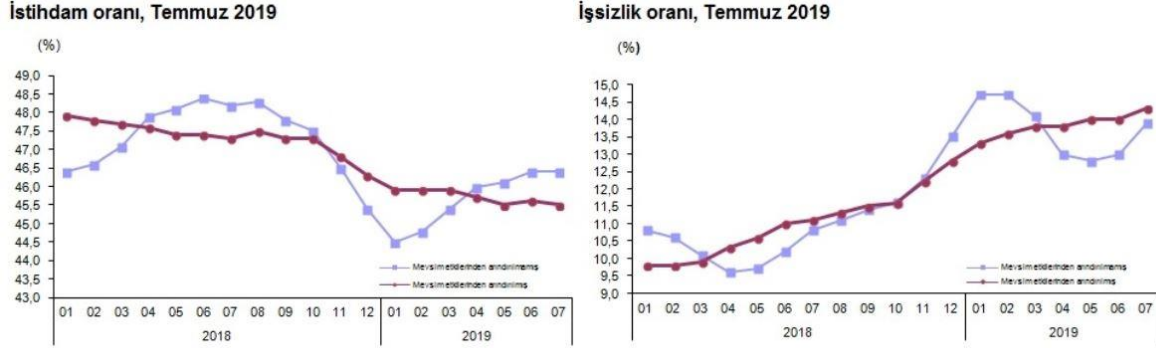
Kaynak: TÜİK

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 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 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.

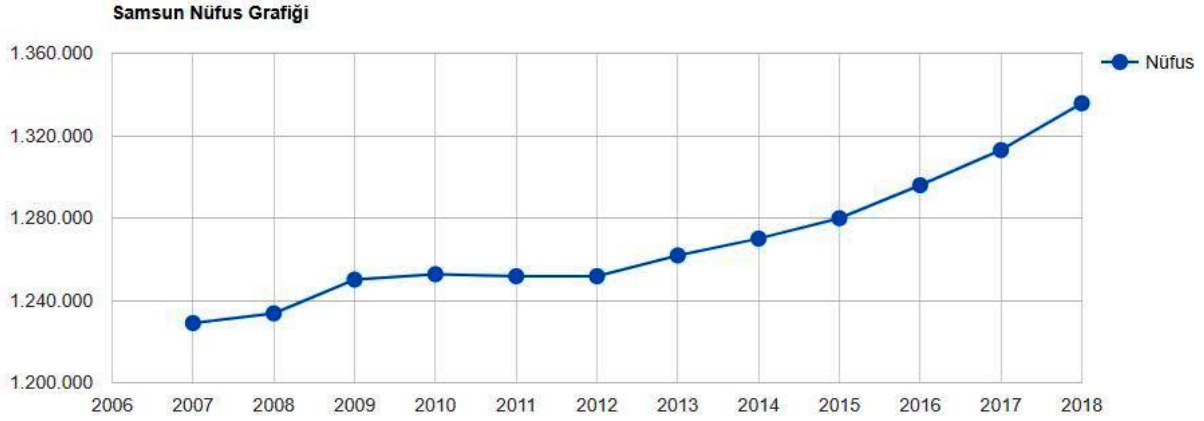
3.3. Samsun İli



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 km²'dir. İlde km²'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 km² 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 Kavak ilçesi 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 taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: SAMSUN
İLÇESİ	: İLADIM
MAHALLESİ	: KILIÇDEDE
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 18K4A
ADA NO	: 3362
PARSEL NO	: 20
YÜZÖLÇÜMÜ	: 133,81
VASFI	: ARSA
ARSA PAYI	: 1/3
KAT NO	: 1
B. BÖLÜM NO	: 2
NİTELİĞİ	: MESKEN
CİLT NO	: 225
SAYFA NO	: 22256
YEVMIYE NO	: 14803
TAPU TARİHİ	: 18.07.2014
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 taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesi:

- 29.08.2007 tarih 10960 yevmiye numarası ile 23.08.2007 tarihli yönetim planı beyanı

Şerhler Hanesi:

- Niğde 2. İcra Dairesi'nin 10.04.2018 tarih 2018/1423 Esas 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 185073 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 gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Çarşamba Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazın yer aldığı parsel; Çarşamba Uygulama İmar Planı kapsamında, serbest nizam, 4 kat yapılaşma koşullarında, "Konut" lejantında kalmakta olduğu sifahi 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 yer aldığı 3362 (eski 602) ada, 20 (eski 6) 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 ²	Yapı Sınıfı
21.04.1986	120/16	21.04.1986	120/16	0	3	3	Mesken	339	3A

TKGM Portal ve İlkadım Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü Arşivi'nde 05.12.2011 onay tarihli kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir.

Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın kat, kattaki konum ve alan olarak onaylı mimari projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir.

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 Samsun İli, İlkadım İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, Gazi Ethem Paşa Sokak, No:11 D:2 (UAVT:1464760824) adresinde kain tapuda; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kılıçdede Mahallesi, 18K4A pafta, 3362 (eski 602) ada, 133,81 m² yüzölçümlü, 20 (eski 6) parselde konumlu, 1/3 arsa paylı, 1. normal katta kayıtlı (2) bağımsız bölüm numaralı meskendir. Taşınmaza ulaşım için; Gazi Ethem Paşa Bulvarı üzerinde trafo yönünde ilerlerken Duruşehir Kavşağı'na gelmeden yaklaşık 100 metre önce sola sapılarak Gazi Ethem Paşa Sokağı girilir. Konu taşınmaz Gazi Ethem Paşa Sokak üzerinde yaklaşık 150 metre ileride sol kolda konumlandır. Taşınmazın bulunduğu bölge genellikle 4 - 6 katlı zemin katları ticari normal katları konut amaçlı kullanılan eski yapılar bulunmaktadır. Bölge alt - orta gelir grubuna hitabe etmekte olup her türlü alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Taşınmaz Samsun Anadolu Lisesi ve Yıldırım Çınar Kültür Merkezi'ne yakın konumlandır. Taşınmaza ulaşım çok kolaydır.



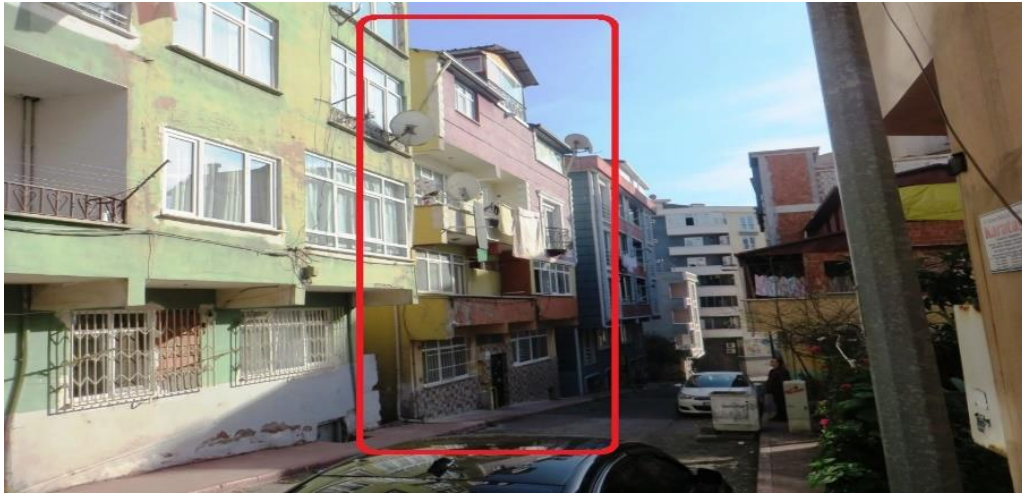
-Konum Kroki-

Tablo. 11 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
100. Yıl Bulvarı	0.80
Samsun Anadolu Lisesi	0.30
Yıldırım Çınar Kültür Merkezi	0.35

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul 133,81 m² yüzölçümlü arsa üzerine ayrıklı nizamda betonarme karkas yapı tarzında zemin kat, 3 normal kat ve çatı kat olmak üzere toplam 5 kat olarak inşa edilmiştir. Ancak onaylı mimari projesine göre zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Onaylı mimari projesinden farklı olarak kaçak şekilde bir normal kat ve 1 çatı kat inşa edildiği tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesinde göre zemin kat ve 2 normal katın her birinde 1'er adet mesken olmak üzere toplam 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mahallinde kaçak inşa edilen katlarda 1 adet dubleks mesken bulunduğu öğrenilmiştir. Bina girişi zemin kattan Gazi Ethem Paşa Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi boyalı olup bina giriş kapısı demir doğramadır.



-Ana Gayrimenkul Dış Görünüm-

5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerlemeye konu (2) bağımsız bölüm numaralı mesken, ana bina girişinin zemin kattan sağlandığı binada 1. normal katta konumlanmıştır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre ve mahallinde 111 m² brüt alana sahip olup; salon, 2 oda, mutfak, antre, banyo, WC ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Konu mesken çok bakımsız halde olup ciddi tadilat gerektirmektedir. Konu taşınmazın zeminleri mutfak ve salon hacimlerinde ahşap parke kaplı olup diğer tüm hacimlerde şap dökülü haldedir. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik kaplı olup diğer tüm hacimlerde kireç boyalıdır. Mesken giriş kapısı ve iç kapılar ahşap doğrama olup pencereler PVC mamulden imal ve ısıcamlıdır. Mutfak hacminde dolaplar ahşap doğrama, tezgah ise mermerdir. Banyo hacminde duş teknesi, lavabo ve klozet bulunmaktadır. Meskende ısınma sistemi bulunmamaktadır.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve kolaylığı,
- Taşınmazın iskanlı binada yer alması,
- 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 taşınmazın satış kabiliyetini olumsuz yönde etkilemesi,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Taşınmazın çok bakımsız halde olup ciddi tadilat gerektirmesi

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımudur.

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.

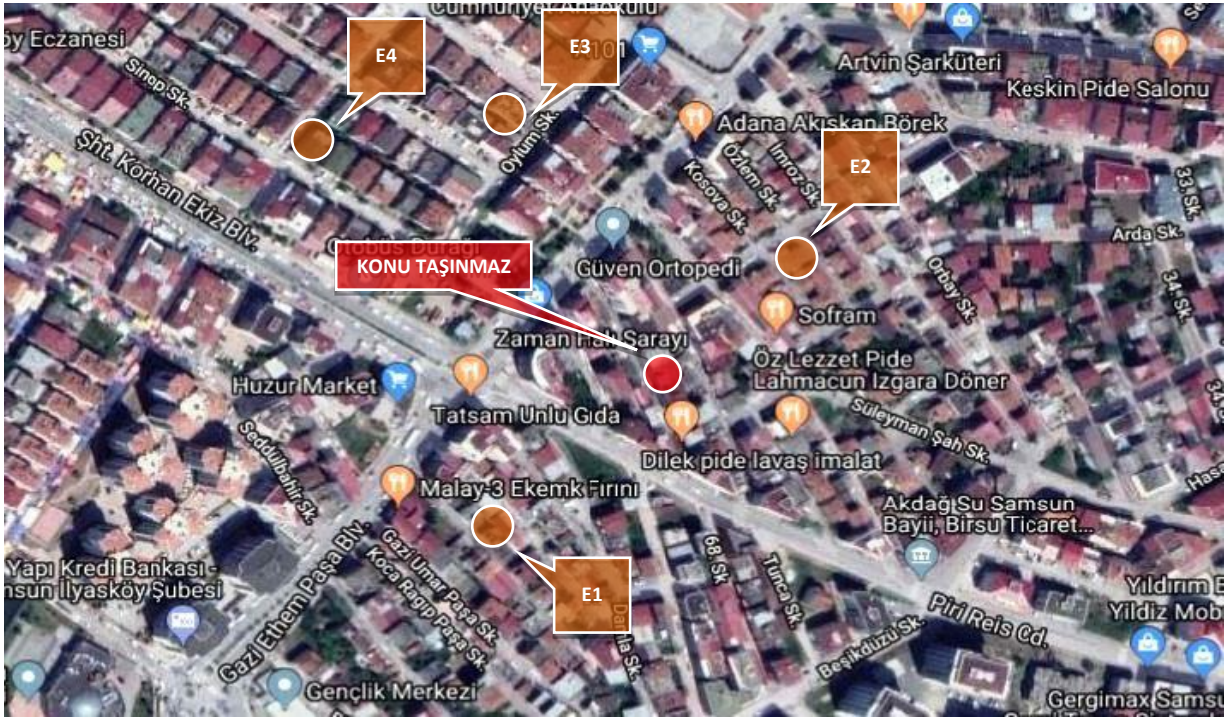
6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

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. Satılık Konut Pazarı

Tablo. 12 Satılık Konut Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Konut	Konu taşınmazın yakın ve benzer konumlu 4 katlı eski binanın 4. katında yer alan tadilat gerektiren 3 oda 1 salon doğalgaz kombili mesken	85.000	110	772	Cadde Emlak 0362 201 01 18
Emsal 2 Konut	Konu taşınmazın yakın ve benzer konumlu 5 katlı eski binanın 5. katında yer alan 3 oda 1 salon doğalgaz kombili mesken	90.000	105	857	Görkem Emlak 0362 333 33 77
Emsal 3 Konut	Konu taşınmazın yakın ve benzer konumlu 5 katlı eski binanın 4. katında yer alan 3 oda 1 salon doğalgaz kombili mesken	95.000	110	864	Pivot Broker 0362 233 12 78
Emsal 4 Konut	Konu taşınmazın yakın ve benzer konumlu 4 katlı yeni binanın 4. katında yer alan 3 oda 1 salon doğalgaz kombili mesken	105.000	115	913	Remax Work 0362 400 41 04
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık konut emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Satılık Emsallerin Krokisi-

✓ SATILIK KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Bölgede eski binalarda yer alan doğalgaz kombili meskenlerin m² birim satış fiyatının **850-950.-TL** aralığında olduğu bilinmektedir. Taşınmaza göre daha iyi konumda olan eski binalarda yer alan doğalgaz kombili meskenlerin m² birim fiyatı ise **1.000.-1.100.-TL** aralığındadır. **Taşınmaz bölgedeki emsaller göre çok daha bakımsız durumdadır.**

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

Tablo. 13 Satılık Konut Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak
Nitelik	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
Beyan Edilen Alan (m ²)		110	105	110	115
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		85.000	90.000	95.000	105.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		773	857	864	913
Emsal Uygunlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	111	100	95	100	105
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	84.915	80.000	85.000	90.000	100.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		800	895	900	952
Konum	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fiziksel Durumu	Orta	Orta	İyi	İyi	İyi
Fiziksel Durum Katsayısı	1,00	1,10	1,15	1,15	1,15
Brüt Alan	132	100	95	100	105
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,03	1,03	1,03	1,03
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,13	1,18	1,18	1,18
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	765	706	755	760	804

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m² satış değerinin **765.-TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 14 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri

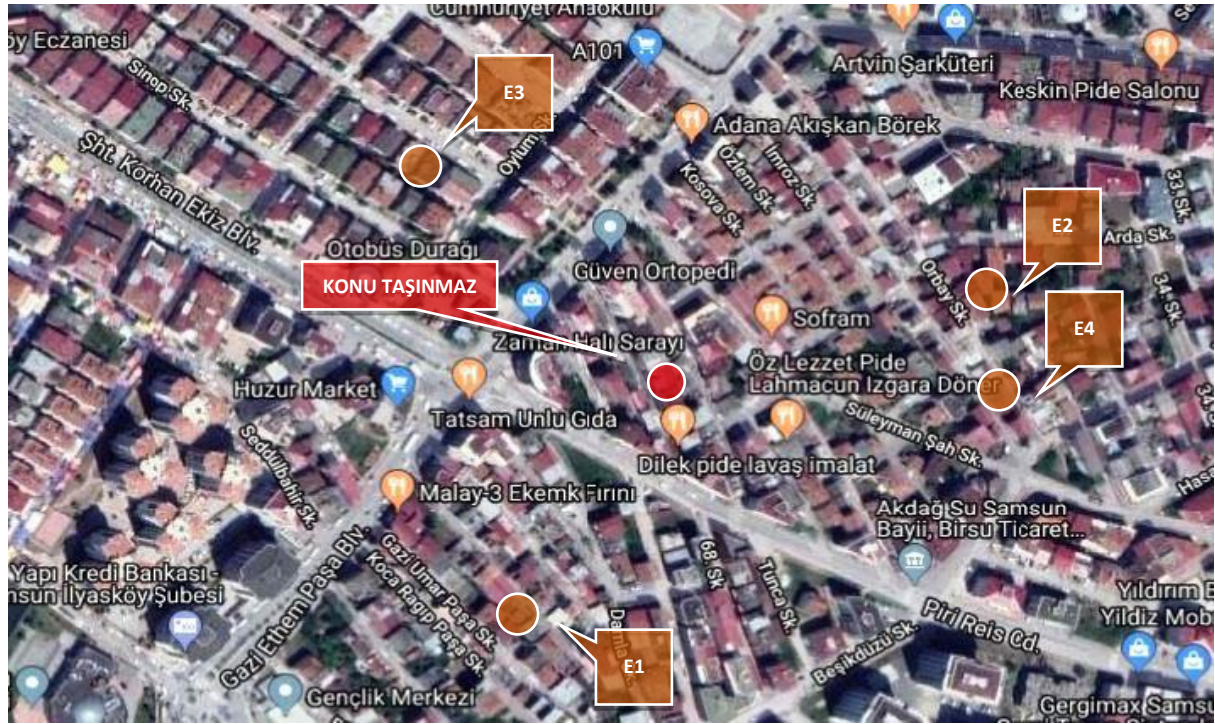
Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Değer, TL
111,00	765,00	85.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın satış değerinin **~85.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.2. Kiralık Konut Pazarı

Tablo. 15 Kiralık Konut Emsalleri

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Konut	Konu taşınmaza yakın ve benzer konumlu 5 katlı eski binanın 2. katında yer alan 3 oda 1 salon doğalgaz kombili mesken	675	125	5,40	Yaşar Emlak 0.545.229 55 25
Emsal 2 Konut	Konu taşınmaza yakın ve benzer konumlu 6 katlı eski binanın 3. katında yer alan 3 oda 1 salon doğalgaz kombili mesken	600	115	5,22	Yuvam Gayrimenkul 0.362.432 43 33
Emsal 3 Konut	Konu taşınmaza yakın ve benzer konumlu 5 katlı eski binanın 5. katında yer alan 2 oda 1 salon doğalgaz kombili mesken	650	120	5,40	Mavi Emlak 0.362.234 94 94
Emsal 4 Konut	Konu taşınmaza yakın ve benzer konumlu 4 katlı eski binanın 2. katında yer alan 3 oda 1 salon doğalgaz kombili mesken	500	100	5,00	Sığınak Emlak 0.362.236 41 64
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan kiralık konut emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Kiralık Emsallerin Krokisi-

✓ KİRALIK KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Bölgede yeni binalarda yer alan doğalgaz kombili meskenlerin kira m² birim fiyatının **7-8.-TL/m²/Ay** aralığında olduğu bilinmektedir. Konu taşınmaz gibi daha eski binalarda yer alan sobalı meskenlerin birim m² kira fiyatının ise **4.-TL/m²/Ay** civarında olduğu görülmüştür.

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

Tablo. 16 Kiralık Konut Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak
Nitelik	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
Beyan Edilen Alan (m²)		125	115	120	100
İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)		675	600	650	500
Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)		5,40	5,22	5,42	5,00
Emsal Uygunlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	111	115	105	110	95
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)	444	600	550	550	450
Gerçekleşebilir Bir. Kira Fiy. (TL/m ² /Ay)		5,22	5,24	5,00	4,74
Konum	Orta	İyi	Orta	Orta	Orta
Konum Katsayısı	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fiziksel Durumu	Orta	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiziksel Durum Katsayısı	1,00	1,20	1,15	1,15	1,15
Brüt Alan	111	115	105	110	95
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,32	1,15	1,15	1,18
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ² /Ay)	4,00	3,95	4,55	4,35	4,00

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın aylık kira birim m² değerinin **4.- TL/m²/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri

Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay
111,00	4,00	444	5.328

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık kira değerinin **444.-TL/Ay**, yıllık kira değerinin ise **5.328.-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 Konutlar	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	RO, %
1	110,00	85.000	350	0,049
2	110,00	95.000	500	0,063
3	115,00	105.000	600	0,069
Ortalama				0,060

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 **%6,0 (~15-16 Yıl)** olduğu görülmüştür.

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

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

Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/Ay/m ²	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Pazar Değeri, TL
111,00	4,00	444	5.328	6,50%	80.000

“**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın Pazar değeri **80.000.-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 “**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 “**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
85.000	80.000	85.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın pazar değeri **85.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, cephe sayısı gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazın belirlenen sigorta ve pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 21 Nihai Pazar Değeri Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL
Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kılıçdede Mahallesi dahilinde yer alan, 133,81 m ² Yüzölçümlü 3362 Ada 20 Parsel Üzerinde Yer Alan 2 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken	111,00	108.780	85.000

Tablo. 22 Nihai Kira Değeri Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	K.D.V Hariç Aylık Kira Değeri, TL/Ay	K.D.V Hariç Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl
Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kılıçdede Mahallesi dahilinde yer alan, 133,81 m ² Yüzölçümlü 3362 Ada 20 Parsel Üzerinde Yer Alan 2 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken	111,00	450	5.400

Sonuç olarak;

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kılıçdede Mahallesi dahilinde yer alan, 133,81 m² yüzölçümlü 3362 Ada 20 Parsel üzerinde yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı mesken nitelikli taşınmazın **pazar değeri K.D.V. Hariç 85.000.-TL (Seksenbeşbin Türk Lirası)** olarak, **K.D.V. ve diğer tüm vergiler hariç aylık kira değeri 450.-TL (Dört yüzelli 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 RUHSATI

120/10

2981 Sayılı yasa kapsamındaki yapının

Cilt No. 15
Sahife No. 15
Dosya No. :

* Belge ne için verildiği ile ilgili olarak (X) işaretini koyunuz.

1 İNŞAAT RUHSATNAMESİ 2 YAPI KULLANMA İZİNİ 3 RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİ BİRLİKTE

ÖLÜM 1- Yapının yeri (Adres) : Belgelerin verildiği nedenini belirtiniz

Semti: Samsun
Mahallesi: Levzi Çalınak
Sokak: Yulken
Kapı No: 52
Pafta No: 18. K. V. A
Ada No: 3362
Parşel No: 6
Arzo Mülki: Arslan DEMİRLAYLA

ÖLÜM 2- Yapının sahibi ve yemeli bira:

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve adresi: Arslan DEMİRLAYLA
Resmi Daire veya kuruluşun adı: Mehmetoğlu
Yapı Kooperatifi ise adı: Belediye
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı: Belediye
Yemeli bira Adı ve Soyadı: Belediye

ÖLÜM 3- Kapsam :

Gecekondu
Mevcut alan veya arazide
Kendi Parseli içinde
a) Binalar için verilmiştir
Yapım işlemleri tamamlanması için verilmiştir
b) Tadilat için verilmiştir
c) Tamirat için verilmiştir
e) Başka durumlar için verilmiştir

ÖLÜM 4- Yapının taşıyıcı sistemi :

TASİYİCİ SİSTEM

a) İskelet b) Yığılma

İskeletin Cinsi :
1- Çelik
2- Betonarme
3- Ahşap

Yığılmanın Cinsi :
1- Briket
2- Tuğla
3- Taş
4- Kerpic
5- Diğer

İskeletin olduğu malzeme cinsi:
1- Sac, çelik levha
2- Beton Blok
3- Briket
4- Tuğla
5- Ahşap
6- Taş
7- Kerpic
8- Diğer

ÖLÜM 5- Kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçüm m2	Kullanma amacı	Yüzölçüm m2
1. Ev	339	8. Sinema	
2. Apartman		9. Tiyatro	
3. Dükkan mağaza sayısı		10. Otal motel	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı		11. Lokanta gazino	
5. İşhanı, büro için dışı ayrılmaması		12. Fabrika	
6. Depo-arsiyer		13. Ahiye	
7. Garaj-hangar		14. İmarathane	
8. 2. ve 3. maddelerinde yer alan diğer amaçlar için ayrılmaması		15. Hastane	
9. 2. maddede yer alan amaçlar için ayrılmaması		16. Okul	
10. 3. maddede yer alan amaçlar için ayrılmaması		17. Cami	
11. 4. maddede yer alan amaçlar için ayrılmaması		18. Diğer	
12. 5. maddede yer alan amaçlar için ayrılmaması		19. Diğer	
TOPLAM		339	

Bina 05-12-2011/10888 tarihli 1997 sayılı yapı ruhsatı ile yapılmıştır. 06-12-2011 tarihinde yapı ruhsatı iptal edilmiştir. 06-12-2011 tarihinde yapı ruhsatı iptal edilmiştir. 06-12-2011 tarihinde yapı ruhsatı iptal edilmiştir.

ÖLÜM 6- Yapının kat odeli yüksekli maliyeti :

a) Yapının Kat sayısı: 3
Val seviyesinin üstündeki kat sayısı: 3
Val seviyesinin altındaki kat sayısı: 1

Yapının yüksekliği (metre) GEÇERLİDİR: 9.00

Rovic bedeli: 35.600 TL
Emm maliki: 15.068.000 TL
Yapı ruhsatı belgesindeki m2: 339
Yapı ruhsatı belgesi verildiği tarih: 06-12-2011
Yapı ruhsatı belgesine ait karar no: 10888

ÖLÜM 7- Belediye geliri (Nors)

Belediye Geliri: 135.000 Lira Kr.
Belediye Geliri: 4746 Lira Kr.
Belediye Geliri: 67.800 Lira Kr.
TOPLAM: 208146

ÖLÜM 8- Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni başvurusu için)

Özellikler	Var	Yok	Kad.	Özellikler	Var	Yok	Kad.
Kalorifer	X			Kalorifer	X		
Sıcak su				Sıcak su			
Kanalizasyon				Kanalizasyon	X		
Fosseptik				Fosseptik			
Asansör				Asansör			

ÖLÜM 9- Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni başvurusu için)

Özellikler	Var	Yok	Kad.	Özellikler	Daire		
					Daire Sayısı	Her dairenin m2	Dairenin özellikleri
1. Odak				1. Odak	1	105	Mutfak
2. Odak				2. Odak	1	117	Banyo
3. Odak				3. Odak			Halk (WC)
4. Odak				4. Odak			Parke
5. Odak				5. Odak			döşeme
6. Odak				6. Odak			Malzeme
7. Odak				7. Odak			

ÖLÜM 10- Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni başvurusu için)

Yükseklikleri ve katları gösteren çizim: 1/100 ölçekli kesit çizimi

2981 sayılı kanunun 8. ve 9. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 3 - 15 inci maddesine göre verilmiştir.

2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre 21/11/2018 tarih ve 552149 sayılı makbuzatla iptal edilmiştir.

Belgeyi tanzim eden memurun Adı Soyadı: Mustafa ALPTEPE
Tarih: 21/11/2018
Muhasebecinin Adı Soyadı: Mustafa ALPTEPE
Tarih: 21/11/2018
Belediye Fen veya İmar İşleri Yetkilisinin Adı Soyadı: Mustafa ALPTEPE
Tarih: 21/11/2018
İmza: Mustafa ALPTEPE

İMAR DURUMU BELGESİ

T.C. İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		İMAR DURUM BELGESİ	
Tarih 05 / 12 / 2011	Sayı - 108928	Evrak sıra no - 3663	VİZE
PARSELİN		PLAN ÖRNEĞİ	
Mahallesi	KILICDEDE		
Pafta No	18K-IVD		
Ada No	3362		
Parsel No	20		
Yüzölçümü	13381 m ²		
Pars. Plan Onay Tarihi	27/08/1996		
İmar Plan Onay Tarihi	11/12/2005		
YAPININ			
Kent Bölgesi	Konut Alan		
Yapı Tarzı	Serbest Nizam		
Yola Mesafesi	—		
Ön Cephe	871m		
Derinlik	944m		
Kat Adedi	DÖRT		
Çanak Seviyesi	1250m		
Ön Bahçe Mesafesi	—		
Arka Bahçe Mesafesi	200m		
Yan Bahçe Mesafesi	300m		
TAKS	—		
KAKS- Ensal	—		
İşgal Alan	871m x 300m		
Otopark Bölgesi	4 BÖLGE		
Çıkma Bölgesi	4 BÖLGE		
Bina Alan	—		
Yola Çıkma Durumu	1.00m		
Plan notları açıklamalar		KROKİ YERİ	
15/08/2007 Tarih ve 070332-12734 Sayılı İmar Durumu Vardır.			
Denkli suret			
NOT: <ol style="list-style-type: none"> 1- Açıklanmayan hususlarda Samsun Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. 2- İmar durumu ile inşaat başlanamaz. 3- İmar durumunda yapılacak değişikliklerden dolayı herhangi bir hak iddiası edilemez. 4- SASKİ Genel Müdürlüğünden katlı su ve kanalizasyon krokisi alınacaktır. 5- Alt yapı ücreti nihai aşamada ödenecektir. 			
DÜZENLEYEN Yasin TURGUT Harita Mühendisi 05 / 12 / 2011		KONTROL EDEN K. Sami DURKAYA Harita Mühendisi İmar ve Şehircilik Müdürü V. 05 / 12 / 2011	
			

MİMARİ PROJE GÖRÜNTÜLERİ

VARDAR
MİMARLIK & DEKORASYON
F. PINAR VARDAR
TEL / FAX : 0362 231 19 94

MV D

YAPİ SAHİBİ	ADI SOYADI : AYDIN DEMİRKAYA İS ADRESİ : VERGİ DAİRESİ : VERGİ HES. NO :
ARSANIN TAPU KAYDI	İLİ : SAMSUN PAFTA NO : 19K4A İLÇESİ : MERKEZ ADA NO : 3362 MAHALLESİ : FEVZİ ÇAKMAK PARSEL NO : 20
YAPININ	KAT ADEDİ : 3 (ÜÇ) İNSAAT TARZI : B.A.K. KULLANIM AMACI : KONUT ALANI : 371 M2 m2 BEDELİ :
MİMARİ PROJE	ADI SOYADI : FATMA PINAR VARDAR ÜNVANI : MİMAR DİPLOMA NO : 2003 / 0102 / 23 ODA SİCİL NO : 28192 EV ADRESİ : ZAFER MAH. BAHARİYE CAD. VARDAR APT. 25-3 İS ADRESİ : ZAFER MAH. GAZİ CAD. 111-B — SAMSUN VERGİ DAİRESİ : 19 MAYIS VERGİ HESAP NO : 922 030 2878 VARDAR MİMARLIK İÇ ve DİŞ DEKORASYON F. Pinar VARDAR Zaf. Mah. Bahariye Cad. No: 111/B Tel-Fax: 0-362 231 19 94 SAMSUN 19 Mayıs V.D.T.C.No: 283 705 77036
STATİK ve BETONARME PROJE	FİRMA : ADI SOYADI : ÜNVANI : ODA SİCİL NO : İS ADRESİ :
FENNİ MESUL	ADI SOYADI : ÜNVANI : DİPLOMA NO : ODA SİCİL NO : EV ADRESİ : İS ADRESİ : VERGİ DAİRESİ : VERGİ HESAP NO :
SÜRVEYAN	ADI SOYADI : ÜNVANI : DİPLOMA NO : EV ADRESİ : İS ADRESİ :

T. M. M. O. B. VİZESİ

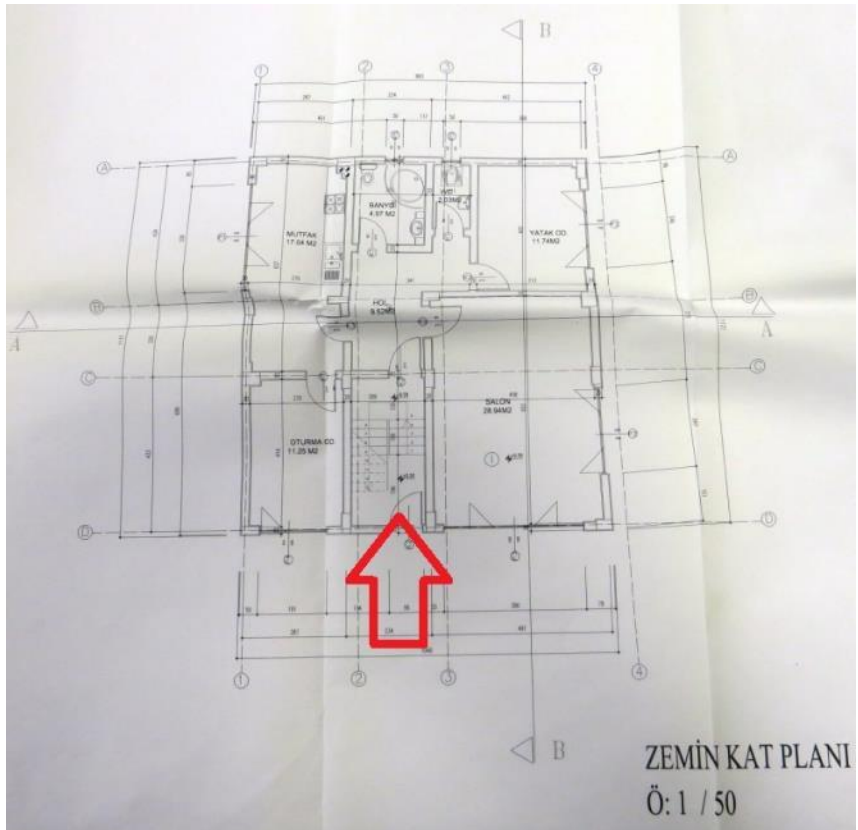
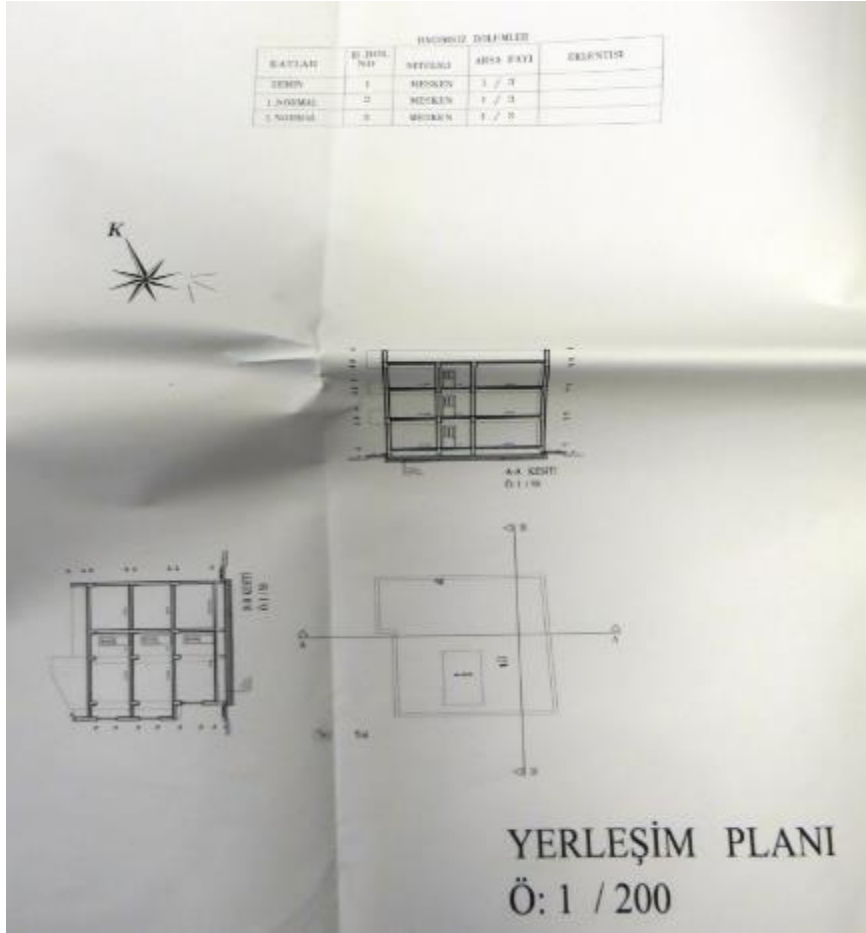
BELEDİYE VİZESİ

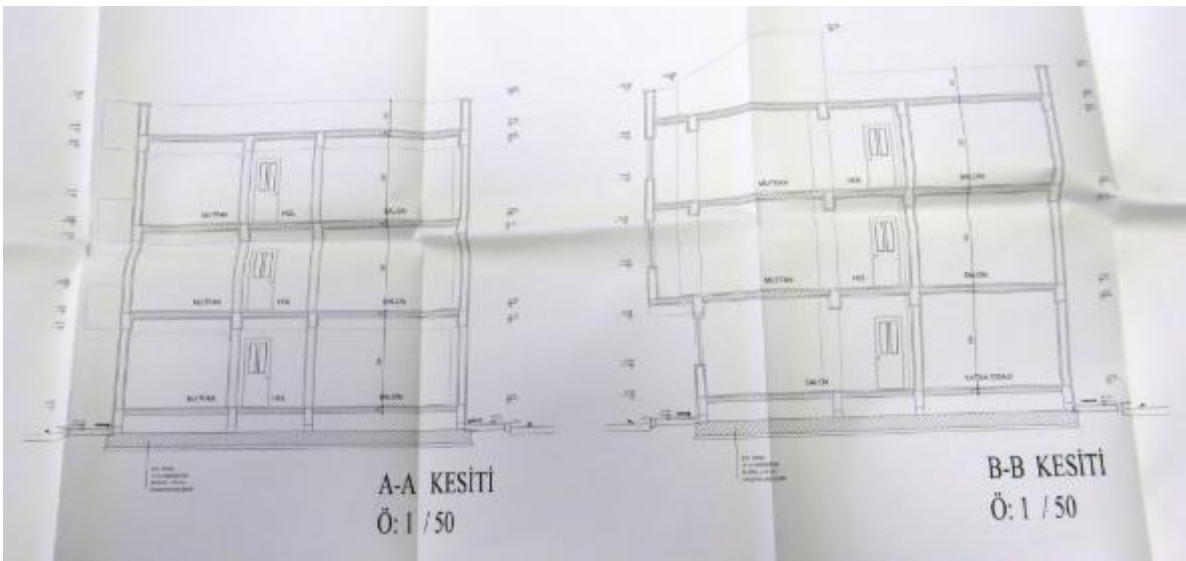
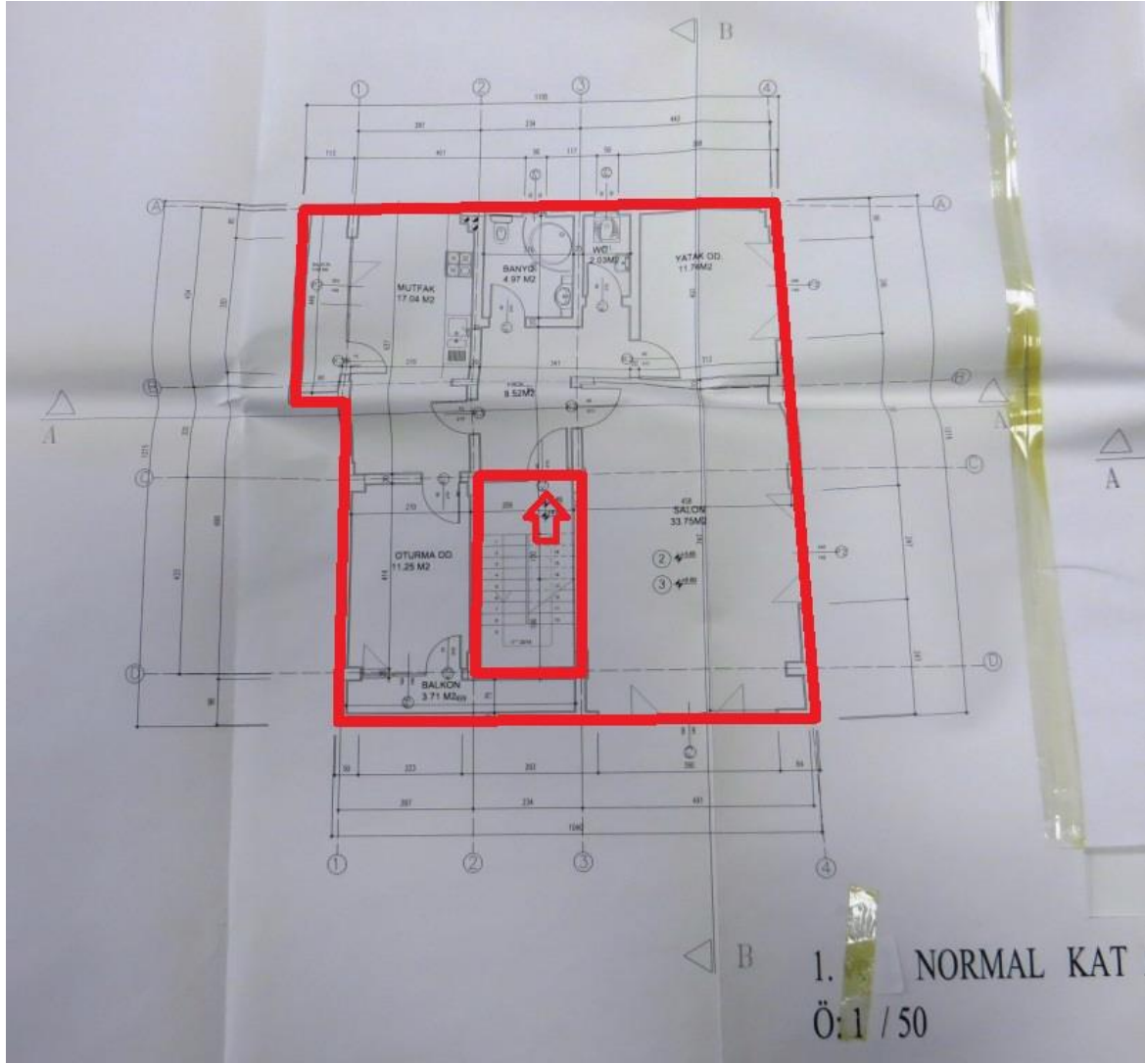
2981 Sayılı İmarat Kanunu'ndan yararlanarak işlem gören binanın rolüne mimarî projeksiyon dosyasında buke nant rakesine uygundur.
05.12.2011
Hayati ARI
İng. Tabiriyimmi

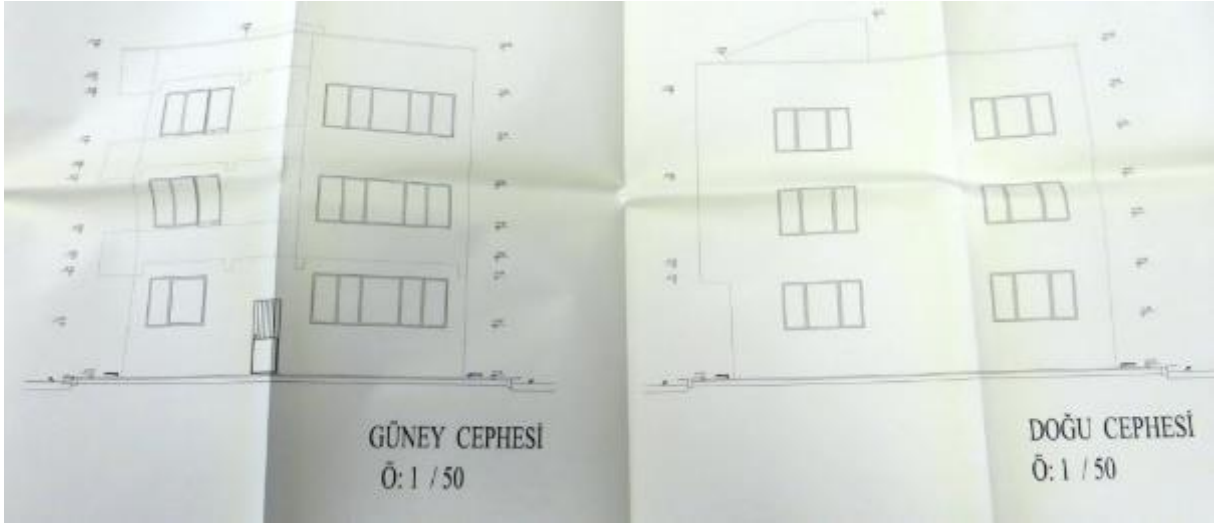
3A-388m²
Emre Aydın CORBAÇI
MİMAR
Oda Sic. No: 32419
Mimarlık Görevlisi
Mevcutun nöbetesi olarak onaylanmıştır.

TMMOB SAMSUN ŞUBESİ
1954
MİMARLAR ODASI


MİMARLAR ODASI
SAMSUN ŞUBESİ
"ELEK" DENETİM GRUBU
2007-1502 15.06.07

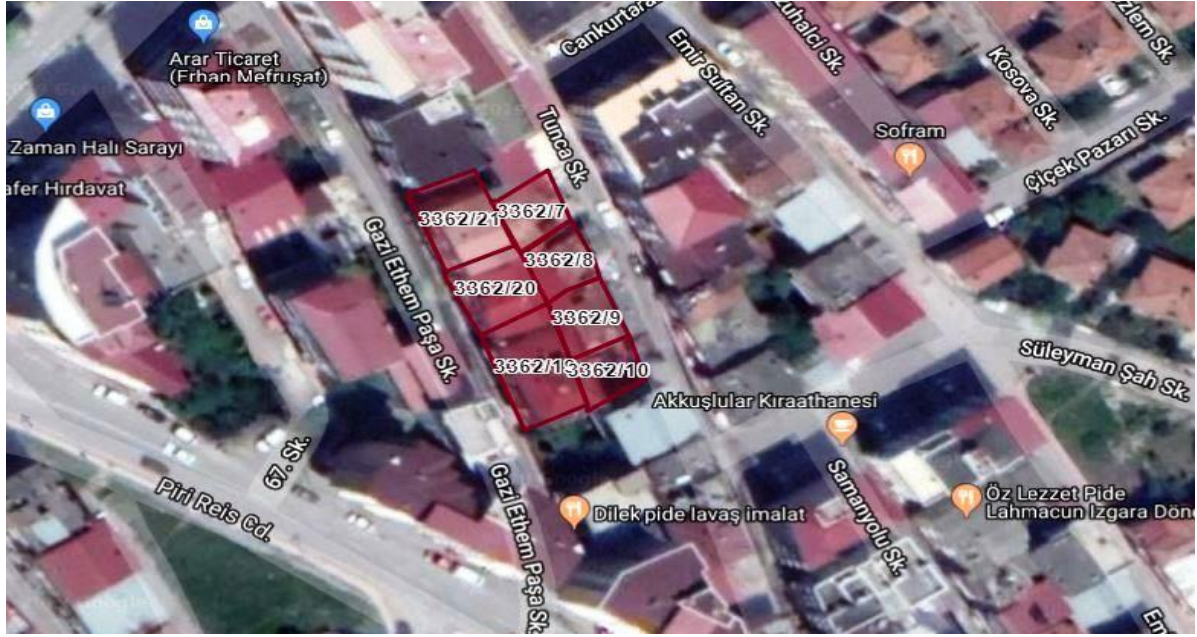






TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKUL LÜLÜN	İli	SAMSUN			Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf
	İçmesi	ILKADIM						
	Mahallesi	NİLİÇEBE						
	Köyü							
	Sokağı							
Mevki				TAPU SENEDİ				
Pafta No.	Ada No.	Parçesi No.	Niteliği				Yüzölçümü	
184e	3142	19	ARSA		ha	m ²	cm ²	
Sınırı	Pisanköle			Zemin Sayısı No: 3808116				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DENİZ MÜLK. <input type="checkbox"/>			
	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağlama Sıra No.		
	35.508.87	SİSKEN	10	-	1.KAT	2		
	Tescim AYDIN DEMİRKAYA - ARSLAN OĞLU adına kayıtlı İsm. GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. adına Satış işlemidir. YÖN PLANI / Yönelim Planı : 33662907							
	Eđimsiz Sebati							
GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.								
Sebati								
Geldisi	Yerleşme No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	4835	224			18/07/2014	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.					Sıra No.			
Tarih					Tarih			

KADASTRO PAFTASI ÖRNEĞİ


Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
298969197	3362	20	18K4A	-	Bina Ana Giriş	-	-	11	1464760824	2	Mesken	Özel	Bilinmeyen	-

TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU Tarih: 18/12/2019 14:31

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
057619439785	20191218-2548-F02848	43978

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	3382/20
Taşınmaz ID:	20838110	AT Yüzölçüm (m ²):	133.81
İli / İlçe	SAMSUN/İLKADIM	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	İlkadım TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.KAT//2
Mahalle / Köy Adı:	KILIÇDEDE	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	1/3
Cilt / Sayfa	225/22256	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	108/10896

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Yönetim Planı : 23/08/2007		Canik TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 10960 Tarih: 29/08/2007	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
274541899	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	İlkadım TM Satış Yev: 14803 Tarih: 18/07/2014	

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 yazıları 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 10655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak 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 yazıları 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 yazıları 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	

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi	11.12.2017
Raporun Numarası	2017_M_0340
Raporu Hazırlayanlar	Yılmaz TÜFEK - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: -) Ümit KAYA - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402986) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	85.000,-TL

Raporun Tarihi	26.12.2016
Raporun Numarası	2016_M_0343
Raporu Hazırlayanlar	Yılmaz TÜFEK - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: -) Ümit KAYA - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402986) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	85.000,-TL

Raporun Tarihi	25.11.2015
Raporun Numarası	2015_M_0490
Raporu Hazırlayanlar	Yılmaz TÜFEK - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: -) Ümit KAYA - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402986) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	85.000,-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 : 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

