



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Samsun/Çarşamba/Sarıcalı – 1067/3 – MESKEN

2019\_M\_0738 / 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 .....	14
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.....	156
5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri.....	156
5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri .....	167
5.3. Değerlemeye Konu Taşınmazın Özellikleri .....	168
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	16
6.1. Değere Etki Eden Faktörler .....	168
6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	17
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri.....	17
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 04.12.2019 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_0738
<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, Çarşamba İlçesi, Sarıcalı Mahallesi dahilinde yer alan, 336,66 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1067 Ada 3 Parsel üzerinde yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı meskenin 31.12.2019 tarihli 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, Çarşamba İlçesi, Sarıcalı Mahallesi dahilinde yer alan, 336,66 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1067 Ada 3 Parsel üzerinde yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı meskenin 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; -11.12.2017 tarih, 2017_M_0338 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 105.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -28.12.2016 tarih, 2016_M_0337 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 100.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -30.11.2015 tarih, 2015_M_0488 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 100.000.-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>115.000.-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 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.

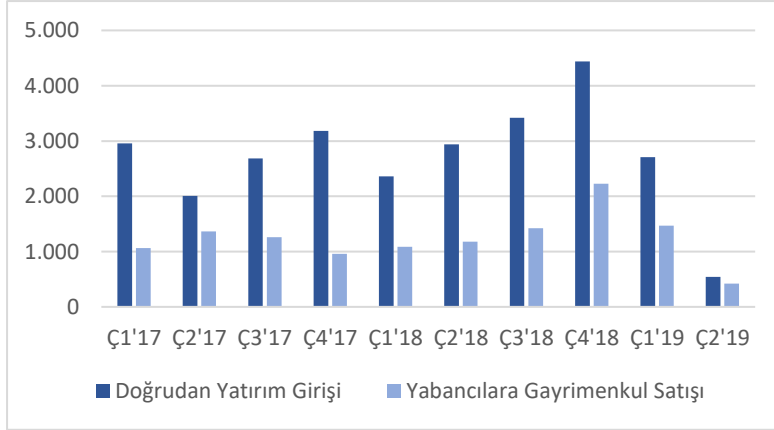
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici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

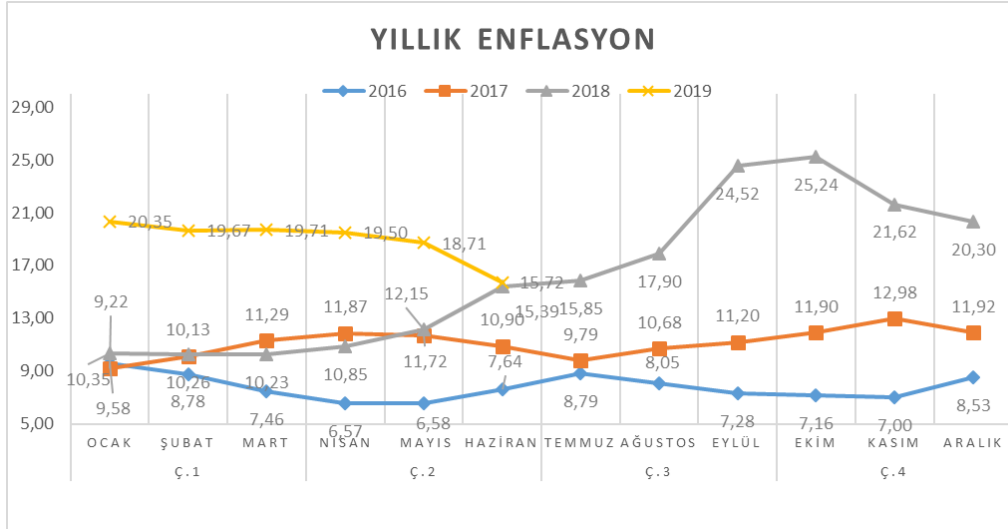
Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

\*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.

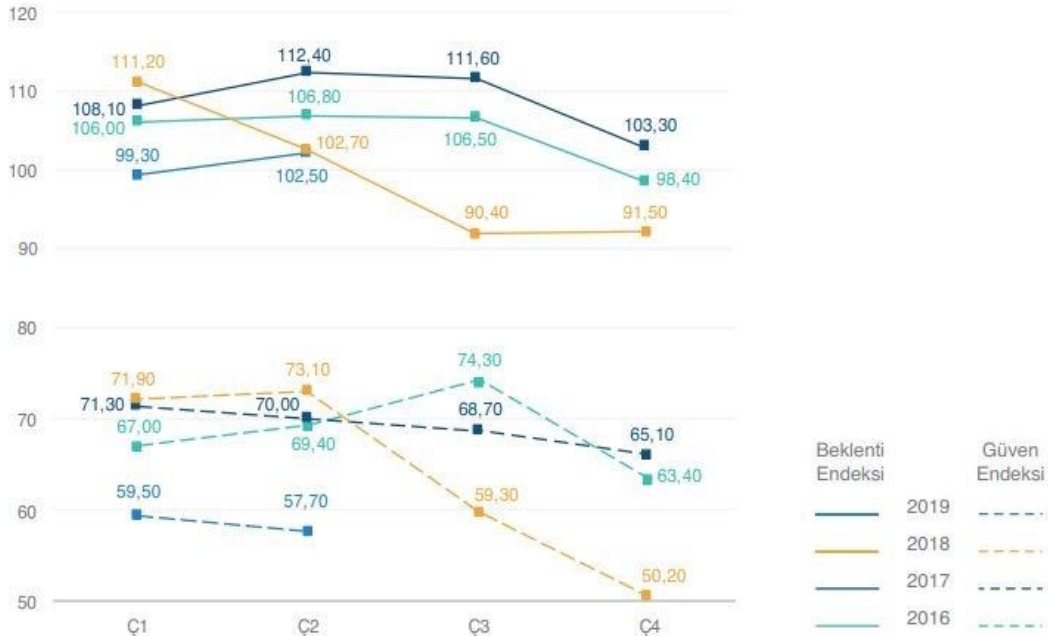
**Grafik 2. Yıllık Enflasyon**



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.

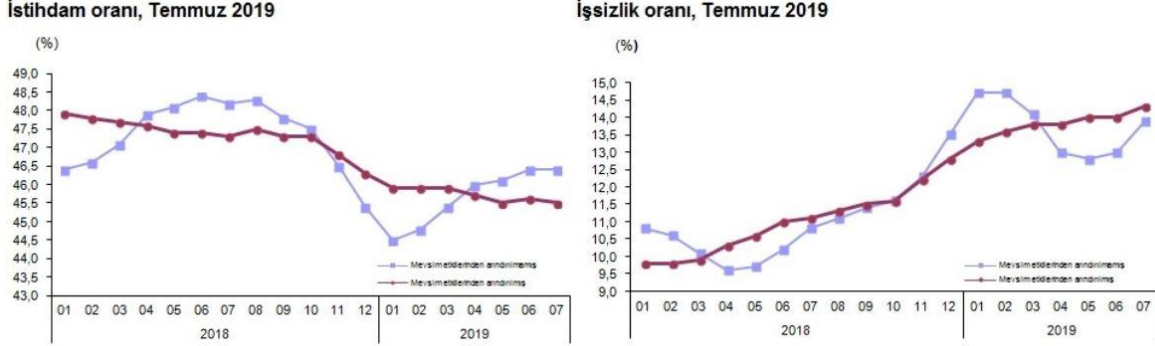
**Kaynak: TÜİK**

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	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	20,10
	Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	20,70
	Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	21,50
	Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	21,90
	Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	22,80
	Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	23,20
	Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	24,60
	Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	24,90
	Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	25,70
2019	Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	25,60
	Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	25,60
	Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	26,00
	Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	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

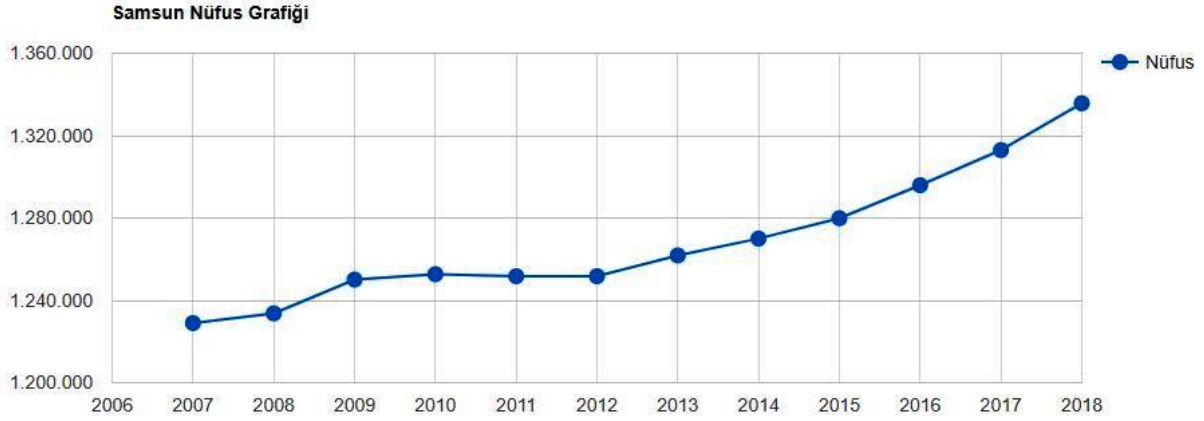


Samsun, Türkiye'nin kuzeyinde, Karadeniz kıyısında kurulmuştur. Samsun hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilecek konumdadır. Samsun, Çarşamba Havalimanı ve Yılport Limanı'na sahiptir. Samsun; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 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 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 eksenin 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. Çarşamba İlçesi

Çarşamba İlçesi, Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde Samsun İli'nin nüfusu bakımından 3. büyük ilçesidir. Samsun İli'nin doğusunda yer almaktadır. Batıda Tekkeköy, doğuda Terme, Güneyde Salıpazarı ve Ayvacık İlçeleriyle çevrilidir.

İlçe merkezi Samsun'a 36 km uzaklıktadır. Yeşilirmak'ın Çarşamba Ovası'na çıktığı yer yakınında, ırmağın iki yakasında kurulmuş olan ilçe merkezinin adıdır.

**Tablo. 8 Çarşamba İlçesi Nüfus Tablosu**

Yıl	Çarşamba Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	138.840	69.474	69.366
2017	137.576	68.628	68.948
2016	137.739	68.837	68.902
2015	136.775	68.162	68.613
2014	136.964	68.416	68.548
2013	136.184	67.888	68.296
2012	136.802	67.849	68.953
2011	137.538	68.414	69.124
2010	137.362	68.039	69.323
2009	138.527	69.003	69.524
2008	138.290	68.696	69.594
2007	136.343	67.443	68.900

#### 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	: ÇARŞAMBA
MAHALLESİ	: SARICALI
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: F37D10A2A
ADA NO	: 1067
PARSEL NO	: 3
YÜZÖLÇÜMÜ	: 336,66
VASFI	: ARSA
ARSA PAYI	: 4/52
KAT NO	: 1
B. BÖLÜM NO	: 7
NİTELİĞİ	: MESKEN
CİLT NO	: 21
SAYFA NO	: 1989
YEVMIYE NO	: 2761
TAPU TARİHİ	: 24.03.2014
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:

- 08.08.1996 tarihli Yönetim Planı beyanı.

##### Şerhler Hanesi:

- 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 10593 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 11000 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 12000 yevmiye no ile)
- Çarşamba İcra Dairesi'nin 01.10.2019 tarih 2019/3147 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 18.431,53 TL bedel ile alacaklı Emine Çakır, Mehmet Çakır, Saniye Akdağ, Tenzile İnce lehine haciz işlenmiştir. (02.10.2019 tarih ve 13679 yevmiye no ile)
- Seydişehir İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2013/55 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 19.356,81 TL bedel ile alacaklı Elif Arslan, İsmail Kuruburun, Münüre Kuruburun lehine haciz işlenmiştir. (14.10.2019 tarih ve 14580 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, bitişik nizam, 5 kat yapılaşma koşullarında, “**Ticaret+ Konut**” lejantında kalmakta olduğu şifahen 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 1067 (eski 20) ada, 3 (eski 24) parsel ile ilişkin işlem dosyası Çarşamba Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir.

Dosyasında taşınmaz için tanzim edilen yapı ruhsatı 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
22.05.1996	1-52	-	-	1	5	6	Dükkan ve Mesken	1.608	3B

Çarşamba Tapu Müdürlüğü ve Çarşamba Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü Arşivi'nde 22.05.1996 tarihli 1-52 sayılı ruhsat eki 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 ilgili şerhlerin, konu taşınmazın devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

## 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

### 5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sarıcalı Mahallesi, 373. Sokak, No:2, D:3 (UAVT:2563025580) adresinde kain tapuda; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sarıcalı Mahallesi, F37D10A2A (eski 6062ŞA) pafta, 1067 (eski 20) ada, 336,66 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 3 (eski 24) parselde konumlu, 4/52 arsa paylı, 1. normal katta kayıtlı (7) bağımsız bölüm numaralı meskendir.

Taşınmaza ulaşım için; Yunus Emre Caddesi üzerinde Samsun yönünde ilerlerken Pazar mevkiine geldiğinde sağa sapılarak Musapaşa Sokağı girilir. Konu taşınmaz Musapaşa Sokağı üzerinde yaklaşık 150 metre ileride 373. Sokak kesişiminde sol kolda konumlanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölge genellikle 4 - 6 katlı zemin katları ticari, normal katları konut amaçlı kullanılan eski ve yeni yapılar bulunmaktadır. Bölge alt - orta gelir grubuna hitabe etmekte olup her türlü alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Taşınmaz Çarşamba Diş Hastanesi ve Abdullah Paşa Camii'ne yakın konumlanmıştır. Taşınmaza ulaşım merkezi konumuna bağlı olarak kolaydır.



-Konum Krokisi-

Tablo. 11 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
D-100 Karayolu	0.60
Diş Hastanesi	0.01
Abdullah Paşa Camii	0.40

## 5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul 336,66 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine bitişik nizamda betonarme karkas yapı tarzında bodrum kat, zemin kat, ara kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kat olarak inşa edilmiştir.

Bodrum katta sığınak, otopark ve odunluklar, zemin katta 3 adet dükkan ve 1 adet mesken, ara katta 1 adet mesken ve 4 normal katın her birinde 2'şer adet mesken olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Bina girişi zemin kattan 373. Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi boyalı olup bina giriş kapısı demir doğrama camlı kapıdır.



-Ana Gayrimenkul Dış Görünüm-

## 5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerlemeye konu (7) bağımsız bölüm numaralı mesken, ana bina girişinin zemin kattan sağlandığı binada 1. normal katta bina girişine göre sol cephede konumlandırılmıştır.

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre ve mahallinde 132 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup; salon, 3 oda, mutfak, antre, hol, banyo, WC ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

Meskende zeminler salon ve odalarda ahşap parke kaplı olup diğer tüm hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik kaplı olup diğer tüm hacimlerde plastik boyalıdır. Mesken giriş kapısı çelik kapı iç kapılar ve pencereler ahşap doğramadır. Mutfak hacminde dolaplar ahşap doğrama tezgah ise mermerdir. Banyo hacminde duş teknesi, lavabo ve klozet bulunmakta olan meskende ısıtma 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,
- 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 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 ulaştırın en olası kullanımınıdır.

Konu taşınmazın ilgili belediyesince mer'î imar durumu "**Ticaret+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 işleme değer takdir eder. 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 <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>Emsal 1 Konut</b>	Konu taşınmaza yakın ve benzer konumlu 5 katlı eski binanın 2. katında yer alan 3 oda 1 salon doğalgaz kombili mesken	125.000	120	1.042	Ravza Emlak 0.544.779 66 17
<b>Emsal 2 Konut</b>	Konu taşınmaza yakın ve benzer konumlu 5 katlı eski binanın 5. katında yer alan 3 oda 1 salon doğalgaz kombili mesken	130.000	130	1.000	Zafer Emlak 0.532.666 57 35
<b>Emsal 3 Konut</b>	Konu taşınmaza yakın ve benzer konumlu 5 katlı eski binanın 2. katında yer alan 3 oda 1 salon sobalı mesken	140.000	160	875	Sahibinden 0.551.705 81 41
<b>Emsal 4 Konut</b>	Konu taşınmaza yakın ve benzer konumlu 5 katlı yeni binanın 4. katında yer alan 3 oda 1 salon doğalgaz kombili mesken	200.000	130	1.538	Zafer Emlak 0.532.666 57 35
<b>Diğer</b>	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 yeni binalarda yer alan doğalgaz kombili meskenlerin m<sup>2</sup> birim fiyatının **1.500-1.750.-TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu bilinmektedir. Değerleme konusu taşınmaz gibi eski binalarda yer alan doğalgaz kombili meskenlerin m<sup>2</sup> birim fiyatı **1.000-1.100.-TL/m<sup>2</sup>** aralığında değişiklik göstermektedir. Taşınmaz gibi eski binada yer bulunan sobalı meskenlerin m<sup>2</sup> birim fiyatı ise **850-900.-TL/m<sup>2</sup>** aralığındadır.

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 <sup>2</sup> )	132	120	130	160	130
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		125.000	130.000	140.000	200.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		<b>1.042</b>	<b>1.000</b>	<b>875</b>	<b>1.538</b>
Emsal Uyumlaştırma		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>	<b>Emsal-4</b>
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	132	110	120	145	120
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	<b>118.800</b>	115.000	120.000	130.000	160.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m <sup>2</sup> )		1.045	1.000	897	1.333
Konum	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</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	Orta	İyi	İyi	Orta	İyi
<b>Fiziki Durumu Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,15</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>	<b>1,30</b>
Brüt Alan	132	110	120	145	120
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,98</b>	<b>1,00</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>1,15</b>	<b>1,10</b>	<b>0,98</b>	<b>1,30</b>
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>900</b>	909	909	915	1.026



Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m<sup>2</sup> satış değerinin **900.-TL/m<sup>2</sup>** olacağı kanaatine varılmıştır.

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

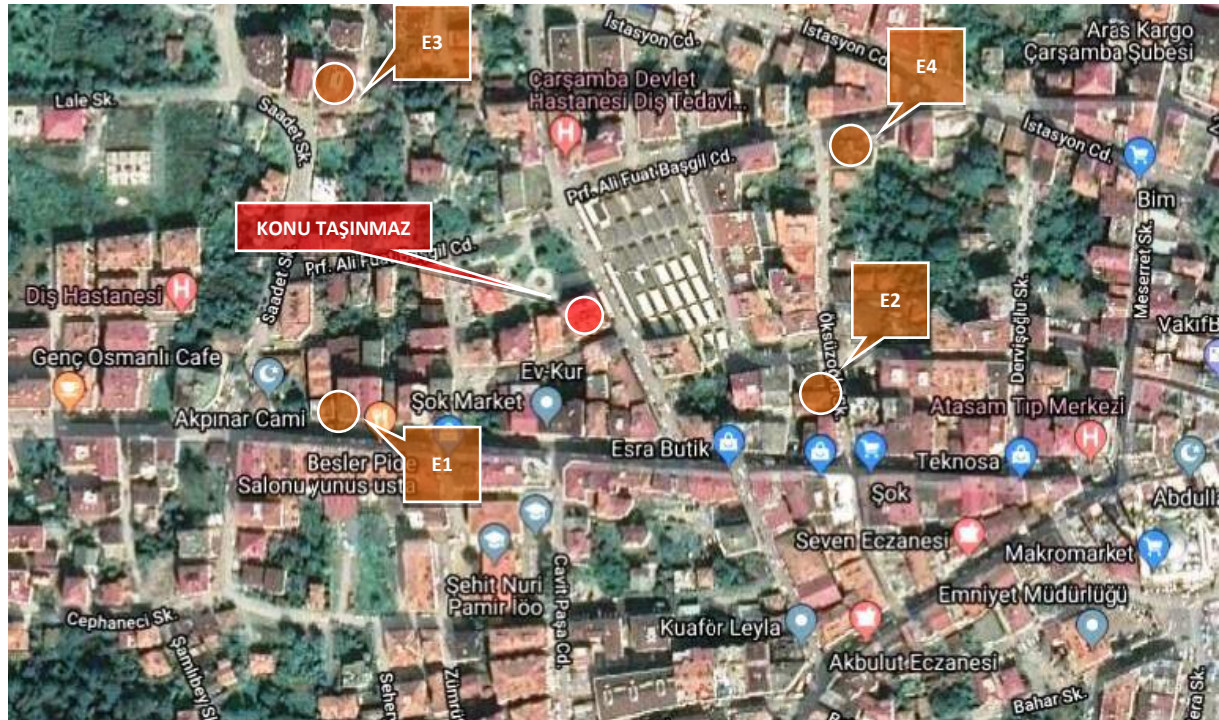
Brüt Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Yuv.Toplam Değer, TL
132,00	900,00	<b>120.000</b>

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin **120.000.-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 <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>Emsal 1 Konut</b>	Konu taşınmaza yakın ve benzer konumlu 5 katlı eski binanın 3. katında yer alan 3 oda 1 salon sobalı mesken	500	120	4,16	Orkide Emlak 0.362.833 63 63
<b>Emsal 2 Konut</b>	Konu taşınmaza yakın ve benzer konumlu 5 katlı eski binanın 5. katında yer alan 3 oda 1 salon sobalı mesken	500	115	4,35	Zafer Emlak 0.532.666 57 35
<b>Emsal 3 Konut</b>	Konu taşınmaza yakın ve benzer konumlu 4 katlı eski binanın 3. katında yer alan 2 oda 1 salon sobalı mesken	400	95	4,21	Sahibinden 0.536.509 26 51
<b>Emsal 4 Konut</b>	Konu taşınmaza yakın ve benzer konumlu 5 katlı eski binanın 2. katında yer alan 3 oda 1 salon doğalgaz kombili mesken	800	125	6,40	Orkide Emlak 0.362.833 63 63
<b>Diğer</b>	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 m<sup>2</sup> birim fiyatının **6-7.-TL/m<sup>2</sup>/Ay** atalığında olduğu bilinmektedir. Konu taşınmaz gibi eski binalarda yer alan sobalı meskenlerin kira m<sup>2</sup> birim fiyatı **3-4.-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 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 <sup>2</sup> )		120	115	95	125
İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)		500	500	400	800
Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /Ay)		4,17	4,35	4,21	6,40
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	132	110	105	90	115
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)	<b>488</b>	425	400	325	700
Gerçekleşebilir Bir. Kira Fiy. (TL/m <sup>2</sup> /Ay)		3,86	3,81	3,61	6,09
Konum	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</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	Orta	Orta	Orta	Orta	İyi
<b>Fiziki Durumu Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,65</b>
Brüt Alan	16.615	110	105	90	115
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,65</b>
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	<b>3,70</b>	3,86	3,81	3,61	3,69

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın aylık kira birim m<sup>2</sup> değerinin **3,70.- 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
132,00	3,70	488	5.861

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık kira değerinin **488.-TL/Ay**, yıllık kira değerinin ise **5.861.-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	120,00	125.000	500	<b>0,048</b>
2	160,00	140.000	600	<b>0,051</b>
3	115,00	120.000	500	<b>0,050</b>
Ortalama				<b>0,050</b>

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 %5 (~20 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 Satış 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	Kap. Oranı, %	Yuv. Pazar Değeri, TL
132,00	3,70	488	5.861	5,00%	<b>115.000</b>

“**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın Pazar değeri **115.000.-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 “**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
<b>120.000</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın satış değeri **115.000.-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 sigortaya esas değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

**Tablo. 21 Nihai Satış Değer Tablosu**

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL
Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sarıcalı Mahallesi, 1067 Ada, 3 Parsel Üzerinde Yer Alan (7) Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken	132,00	129.360	<b>115.000</b>

**Tablo. 22 Nihai Kira Değer Tablosu**

Konu Taşınmaz	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, Çarşamba İlçesi, Sarıcalı Mahallesi, 1067 Ada, 3 Parsel Üzerinde Yer Alan (7) Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken	132,00	<b>500</b>	<b>6.000</b>

### Sonuç olarak;

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sarıcalı Mahallesi, 336,66 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 1067 Ada 3 Parsel üzerinde bulunan "Mesken" nitelikli 7 Nolu Bağımsız Bölümün pazar **değeri K.D.V. Hariç 115.000.- TL (Yüzonbeşbin TürkLirası)** olarak, **K.D.V. ve diğer tüm vergiler hariç aylık kira değeri 500.-TL (Beşyüz TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

## 9. RAPOR EKLERİ

### MAHAL FOTOĞRAFLARI








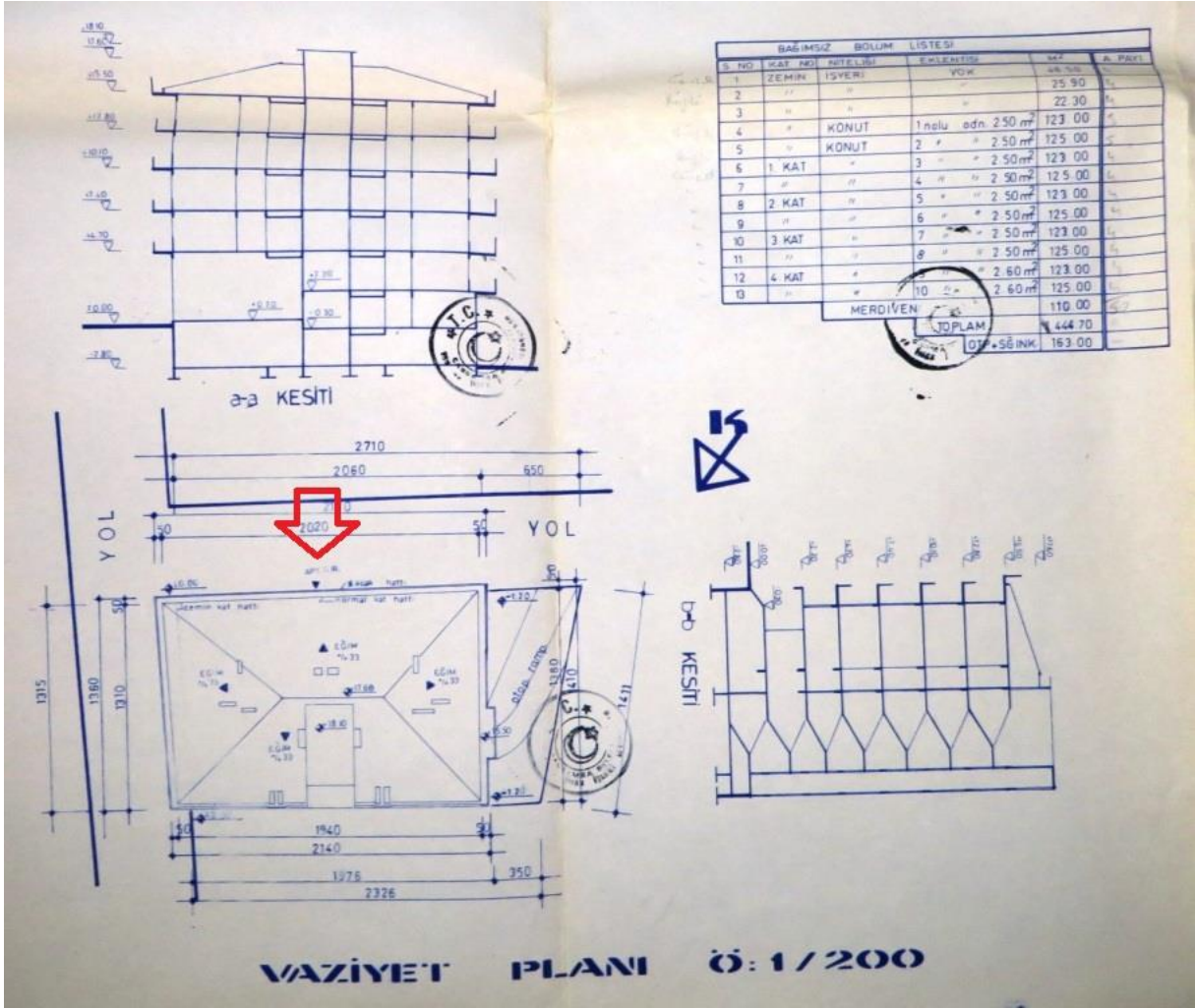
### İMAR PLANI ÖRNEĞİ



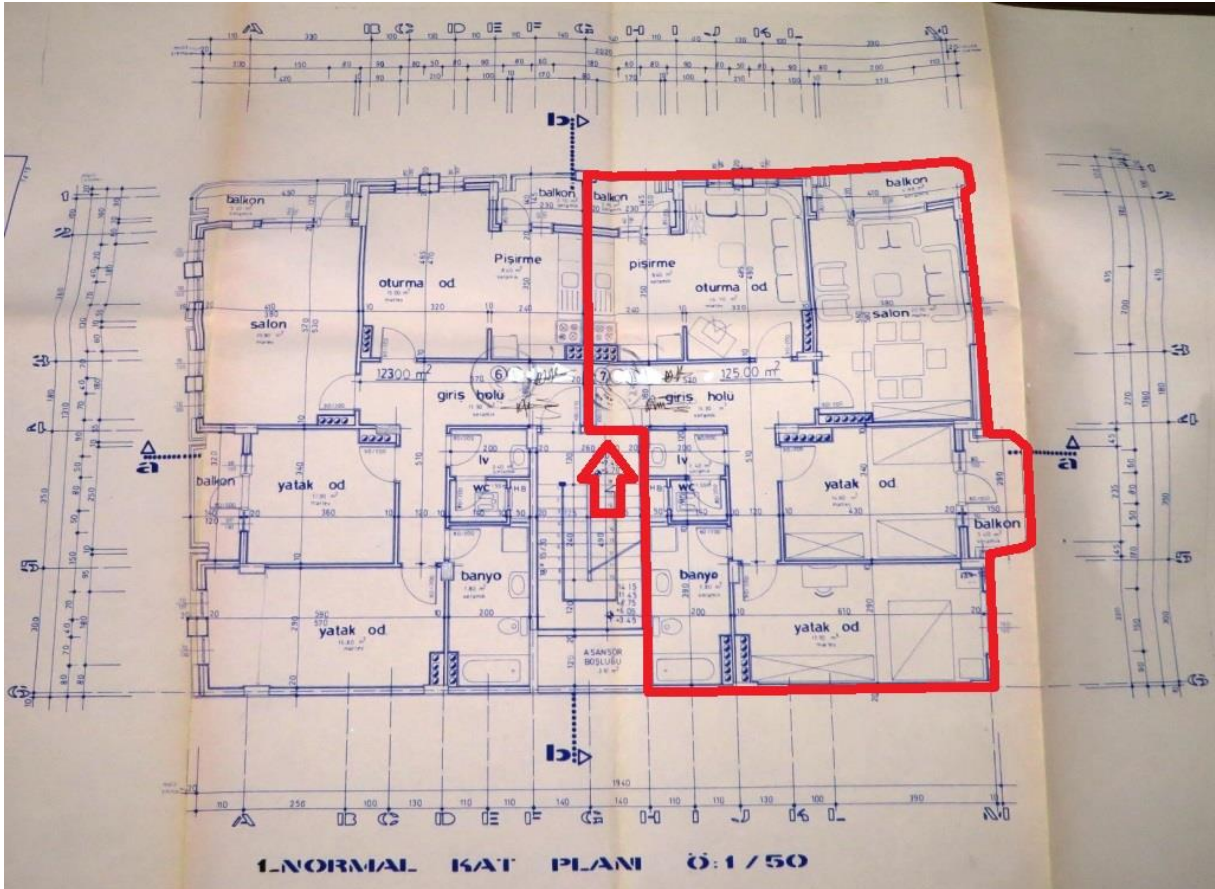
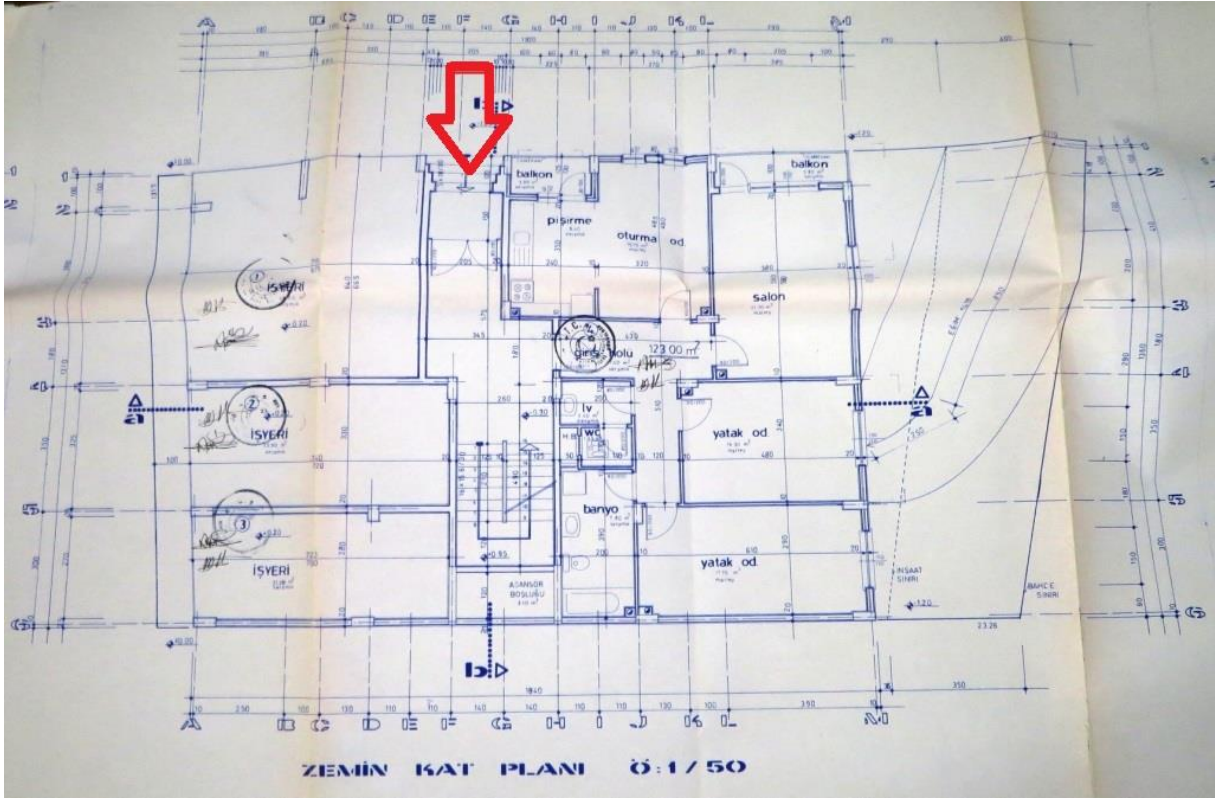


## MİMARİ PROJE

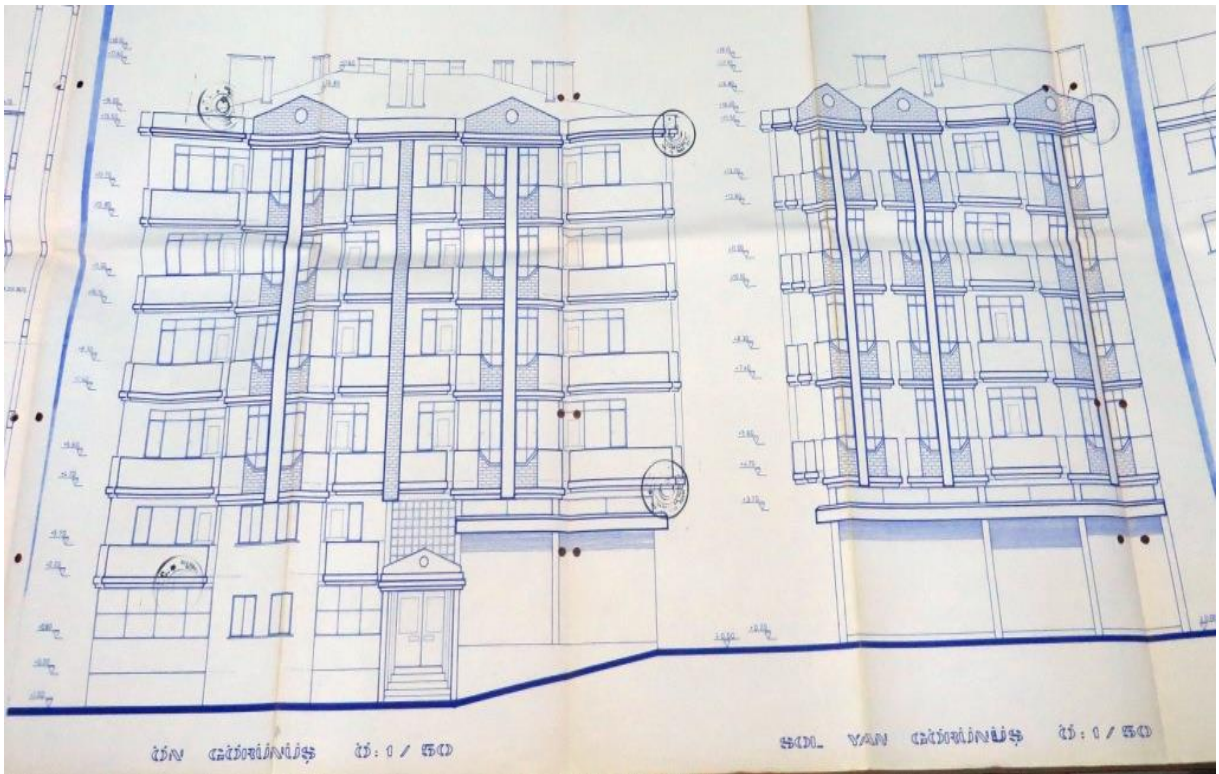
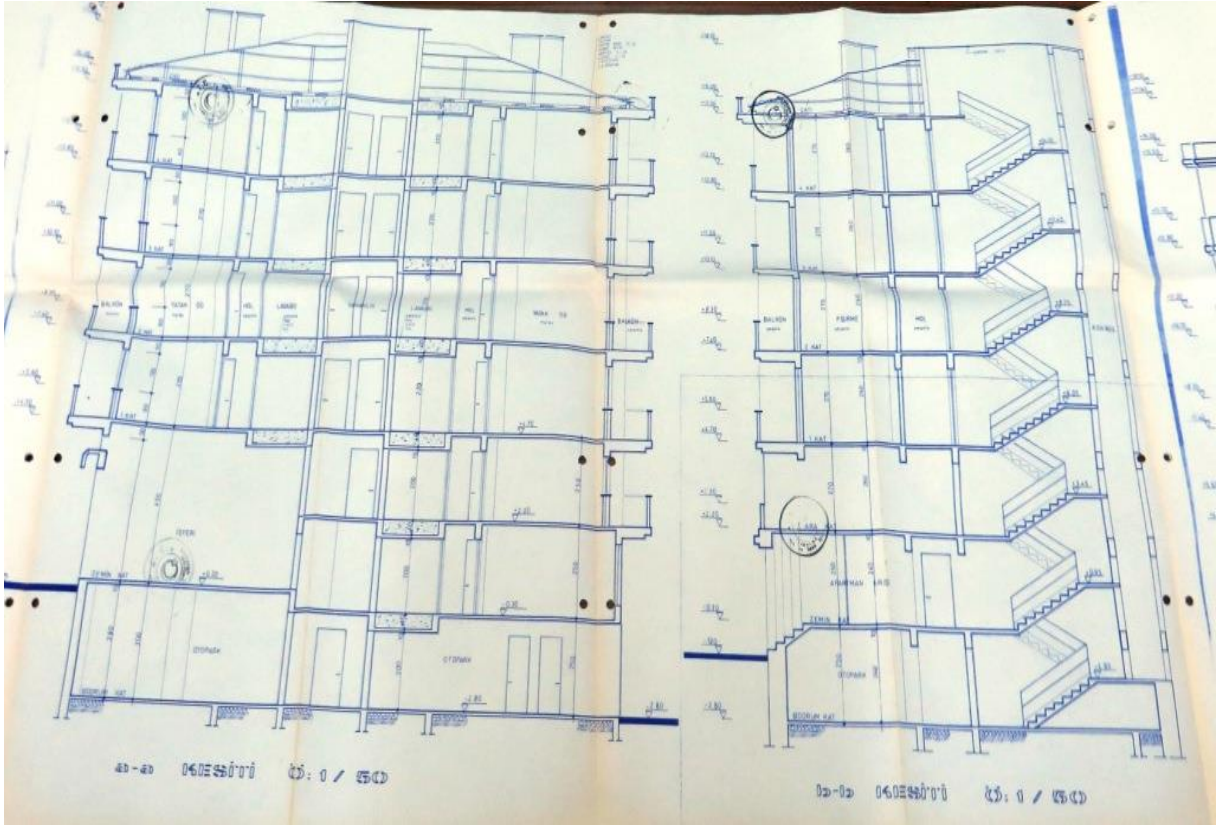
		<b>TUBA KÖKSAL</b> KAT İRTİFAKI		ZÜBEYDE HANIM MEYDANI AKÇAY IŞ. HANI NO: 6/4 TEL: (0362)832 18 81 ÇARŞAMBA
<b>İNŞAAT SAHİBİNİN</b>	ADI SOYADI	Rüştü Öztunç		
	ADRESİ	Günsel Öztunç		
	VERGİ DAĞ./NO			
<b>ARSAİNIN TAPU KAYIDI</b>	İLİ	Samsun	MEVKİİ	
	İLÇESİ	Çarşamba	PAFTA	60625a
	BELEDİYESİ	Çarşamba	ADA	20
	MAHALLE/ KÖY	Sarıcalı	PARSEL	26
<b>YAPININ</b>	TARZI		KAT ADETİ	
	m <sup>2</sup> BEDELİ		TOPL. YAPI ALANI	
<b>MİMARİ PROJE</b>	ADI SOYADI	TUBA KÖKSAL		IMZA-KAŞE Tuba Köksal KARABULUT MİMAR Dip. No: 0263-1989 Oda No: 20213 Tel: 832 18 81 Çarşamba
	ÜNVANI	MİMAR		
	DİPLOMA NO	02/0363-1989		
	ODA SİCİL NO	20213		
	ADRESİ	ZÜBEYDE HANIM MEYDANI AKÇAY IŞ. HANI NO: 6/4 ÇARŞAMBA		
<b>FENNİ MESUL</b>	ADI SOYADI			IMZA-KAŞE
	ÜNVANI			
	DİPLOMA NO			
	ODA SİCİL NO			
	ADRESİ			
<b>SÜRVEYAN</b>	ADI SOYADI	VEDAT BARALDOĞU		IMZA
	ÜNVANI	İns. Tek.		
	BELEDİYE BELG. NO			
<b>ÇİZEN</b>	ADI SOYADI	VEDAT BARALDOĞU		IMZA
	ÜNVANI	İns. Tek.		
	OKULU-DİPL. NO			
<b>MİMARLAR ODASI VİZESİ</b>	BELEDİYE ONAYI 22.5.1986 Tarih 1-52 den ruhsatlı Esra SARIOZKAN MİMAR			
Metin TIRYAKI İnş. Mühendisi Fen ve İnceleme Müdürü				
NOT 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ HK. KANUN 3458 SAYILI MİMARLAR VE MÜHENDİSLER HK. KANUN 6235(7303) SAYILI T.M.M.O.B. YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİNDEN İZİN ALINMADAN PROJE VE UYGULAMADA HİÇBİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ. İKAT UYGULAMAYA GEÇMEDEN ÖNCE ŞANTİYEDEN MİMARİ VE İNCELEME PROJESİNİ İNCELEYEREK ARALARININ KİŞİSEL VE ÖLÇÜ RUKULUKLARINI PROJE MÜELLİFLERİNE BİLDİRİNİZ. ÖZALTI KOPYE ÜZERİNDEN ÖLÇEREK ÖLÇÜ ALINAMAZ!				













## YAPI RUHSATI

KI: 1558

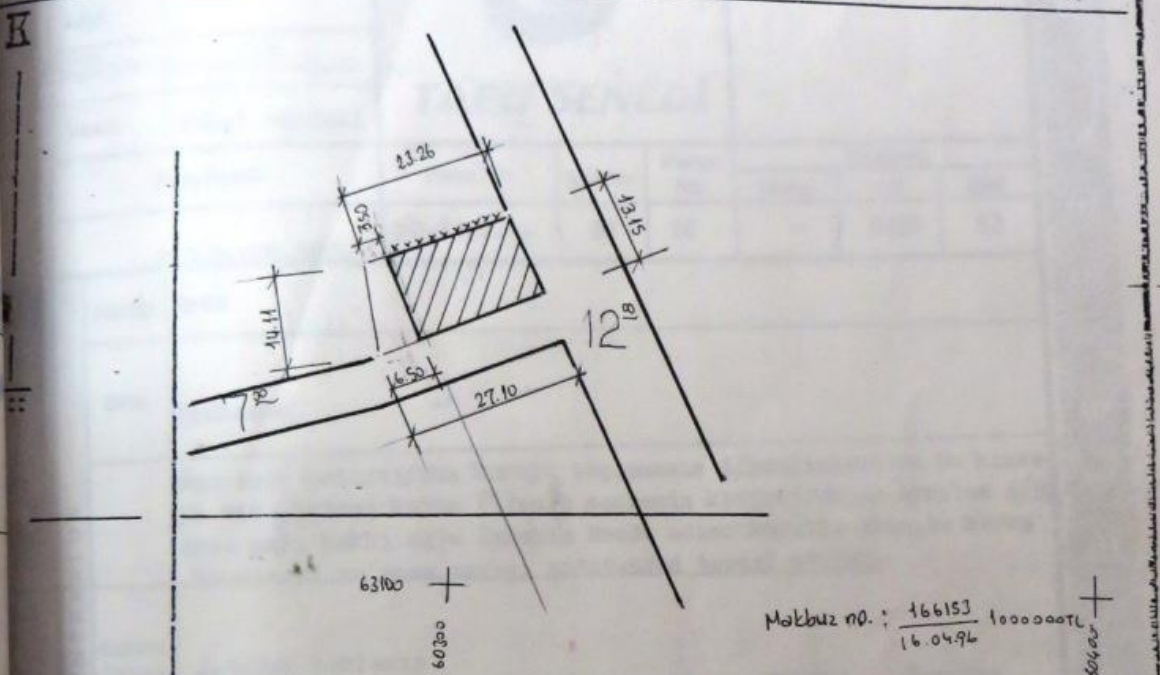
TSE İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı veren kurum <b>ÇARŞAMBA BELEDİYESİ</b>		2. Ruhsat tarihi <b>22.5.1996</b>		3. Ruhsat numarası <b>1-52</b>	
4. Ruhsatın verilmiş maksadı <b>YENİ YAPI</b>		5. Mahallesi <b>SARICALI</b>		6. Pafta no <b>6062Şa</b>	
9. İmar durumu tarihi <b>16.4.1996</b>		10. İmar durumu numarası <b>707</b>		7. Ada no <b>20</b>	
13. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>ÇARŞ. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ</b>		11. İsinma türü <b>SOBA</b>		8. Parsel no <b>24</b>	
16. Adı soyadı / Ünvanı <b>RÜSTÜ-GÜNSEL ÖZTUNÇ</b>		14. Tapu tescil belgesi tarihi <b>12.4.1996</b>		12. Yakıt türü <b>KATI</b>	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi		15. Tapu tescil belgesi numarası <b>984</b>		21. Kurum sicil numarası	
18. Vergi dairesi sicil numarası		20. Adı soyadı / Ünvanı <b>-</b>		22. Kurum sicil numarası	
19. Adresi <b>Sarıcalı mah. Tekel Cad. ÇARŞAMBA</b>		23. Vergi dairesi sicil numarası		24. Adresi <b>-</b>	
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı
<b>İŞYERİ</b>	<b>47+26+22</b>	<b>3</b>	<b>9500</b>	<b>0.1</b>	<b>5</b>
<b>KONUT</b>	<b>123.00</b>	<b>5</b>	<b>61500</b>		<b>6</b>
<b>"</b>	<b>125.00</b>	<b>5</b>	<b>62500</b>		
<b>ORTAK ALANLAR</b>			<b>273.00</b>		
<b>Toplam</b>		<b>13</b>	<b>1608.00</b>		
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) <b>18.776.912.220.-</b>		36. Ait olduğu yıl <b>1996</b>		37. Yapının arsa değeri <b>16950.000</b>	
38. Toplam maliyet (Arsa dahil) <b>18.793.862.220.-</b>		39. İskeletin cinsi		40. İskeletin dolgu maddesi	
41. Yığma yapının cinsi		42. Ruhsat ekli projeler		43. Fenni mes'ulun (TUS)	
44. Mimari proje <b>TUBA KARABULUT</b>		45. Adı soyadı <b>ÖMER KARABULUT</b>		46. Adresi <b>Züb. Hanım Meydanı AKÇAY</b>	
47. Statik proje <b>ÖMER</b>		48. Adresi <b>İşhanı Kat: 2 ÇARŞAMBA</b>		49. Taahhüdü <b>16.1.1996 Tar. 503 Yavmiye</b>	
50. Tesisat projeleri <b>HALUK HADİ PEKŞEN</b>		51. Taahhüdü <b>16.1.1996 Tar. 503 Yavmiye</b>		52. İmzası <b>ÖMER</b>	
53. Dolgu toplamı <b>-</b>		54. Kazı toplamı <b>702 m³</b>		55. Harice çıkacak kazı toplamı <b>702 m³</b>	
56. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer <b>ORTA MAH. KÖRİNKAR MEVKİİ</b>		57. Oda sicil no <b>5</b>		58. Oda sicil no <b>35381</b>	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
59. Gelirin mahiyeti	60. Makbuz tarihi	61. Makbuz no	62. Tutar (TL.)	63. Açıklama	64. Otopark harcı
Yol-kanal harcı					
Bina-İnşaat harcı	<b>22.4.1996</b>	<b>766.222</b>	<b>52.680.000</b>		
Ceza					
<b>Toplam</b>			<b>52.680.000</b>		
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
65. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası <b>M. Kemal Topkara</b>		66. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası <b>MEHMET ÖZKAN MİMAR</b>		67. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür <b>Metin TIRYAKI İnş. Mühendisi</b>	

İS. Mühürü: 1993 - 1000 adet TS 8737

## İMAR DURUMU BELGESİ

Evrek No. 707	63200 T. C. ÇARŞIYI BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ ŞEKLİ		İMAR PLANI PAFTA NO : 19K III a
---------------	--	--	---------------------------------



Makbuz no. :  $\frac{166153}{16.04.96}$  100000000

MAHALLE	KADASTRO			ALAN OLÇÜSÜ M.2	DÜŞÜNCELER
	PAFTANo.	SDA No.	PARSELNo.		
Bağcılı Mahallesi	6062Şa	20	24	338.63m <sup>2</sup>	Kabotluk hksaloni uygulandı

SA MALIKI R. G. Genel ÖZKUNY

İNŞAAT DURUMU		TANZİM EDEN	KONTROL EDEN
KAT TARZI	: Bitişik nizam	16 / 04 / 1996	1 / 19
MESAFESİ	: İmar göre		
KAT DERİNLİĞİ (AZAMI)	: 13.15M		
KAT DERİNLİĞİ (AZAMI)	:		
KAT DERİNLİĞİ (AZAMI)	: BEŞ KAT		
KAT DERİNLİĞİ (AZAMI)	: 15.50M		
KAT DERİNLİĞİ (AZAMI)	: -		
KAT DERİNLİĞİ (AZAMI)	:		
KAT DERİNLİĞİ (AZAMI)	:		

TANZİM EDEN: Metin SARTÖZKAN



KONTROL EDEN: Metin TIRYAKI

FEN ve İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ  
Metin TIRYAKI  
İnş. Mühendisi  
Fen ve İmar İşleri Müdürü

İmar durumu bir amaç için geçerlidir.  
Durumunda yapılabilecek değişikliklerden dolayı her hangi bir hak iddia edilmez.



## TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKUL LÜV	İl	SAMSUN		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotograf	
	İlçesi	ÇARŞAMBA					
	Muhâlesi	BARBARA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteği		Yüzölçümü		
042 S.A.	20	34	ARSA		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınırı					Plandadır:		
Zemin Sicil No : 5224333							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İTTİPACI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteği		Arsat. Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bln. No.
41.000,00		MESKEN		452	-	1	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Eđime Sebabi						
	Temsale ENVER BERBER - CELAL Öđle adına kayıtlı İve GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. adına Satış iftizenen. EKLENTE : 4 MÜLHÜ GÜVENLÜK YEM PLANI / YONİTİM PLANI B/1994						
Sahibi	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. - Tem						
Gelsisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	9944	21	1889		23/11/2012	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
259205193	1067	3	60 62 ŞA	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	2563025580	3	Mesken	Özel	Bilinmeyen	7

## TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU Tarih: 18/12/2019 14:38

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
058119245157	20191218-2546-F02890	24515

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1067/3
Taşınmaz ID:	84558061	AT Yüzölçümü ( m <sup>2</sup> ):	336.86
İl / İlçe	SAMSUN/ÇARŞAMBA	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çarşamba TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	1/1/7
Mahalle / Köy Adı:	SARICALI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	4/52
Cilt / Sayfa	21/1989	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	32/3062

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

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 8/8/1996			

**Mülkiyet**

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
264384984	(SN:1484) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çarşamba TM 3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli Yev: 2761 Tarih: 24/03/2014	

**Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18655.30 TL bedeli ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Çarşamba TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10593 Tarih: 05/08/2019	

1 / 2

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.		Çarşamba TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 11000 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.		Çarşamba TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12000 Tarih: 05/09/2019	
Serh	İcrai Haciz : Çarşamba İcra Dairesi nin 01/10/2019 tarih 2019/3147 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18431.53 TL bedel ile Alacaklı : Emine Çakır, Mehmet Çakır, Saniye Aydağ, Tenzile İnce lehine haciz işlenmiştir.		Çarşamba TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 13679 Tarih: 02/10/2019	
Serh	İcrai Haciz : Seydişehir İcra Dairesi nin 10/10/2019 tarih 2013/55 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19356.81 TL bedel ile Alacaklı : Elif Arslan, İsmail Kuruburun, Münüre Kuruburun lehine haciz işlenmiştir.		Çarşamba TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 14580 Tarih: 14/10/2019	

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

<b>Raporun Tarihi</b>	11.12.2017
<b>Raporun Numarası</b>	2017_M_0338
<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>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>105.000.-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	28.12.2016
<b>Raporun Numarası</b>	2016_M_0337
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Cem BÜLBÜL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408915) Mehmet Can ÖZEL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403003) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>100.000.-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	30.11.2015
<b>Raporun Numarası</b>	2015_M_0488
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Cem BÜLBÜL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408915) Mehmet Can ÖZEL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403003) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>100.000.-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

