



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ordu/Fatsa/Bolaman – 139/2 – ARSA

2019_M_0739 / 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.	Ordu İli	12
3.4.	Fatsa İlçesi	12
4.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	13
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	13
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	13
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	16
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	16
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	16
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	16
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	17
5.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	17
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	17
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	19
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	20
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	20
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	20
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	20
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	20
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	24
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	24
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	25
8.	SONUÇ	26
9.	RAPOR EKLERİ	27

UYGUNLUK BEYANI

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

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 23.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Sinem KARABAYRAK 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_0739
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	:	Ordu İli, Fatsa İlçesi, Bolaman Mahallesi dahilinde yer alan, 384,00 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA" vasıflı 139 Ada 2 Parselin 31.12.2019 tarihli 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	:	Ordu İli, Fatsa İlçesi, Bolaman Mahallesi dahilinde yer alan, 384,00 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA" vasıflı 139 Ada 2 Parselin 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 iki adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -10.11.2017 tarih, 2017_M_0341 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç hisse değeri 172.500.-TL olarak takdir edilmiştir. -25.11.2015 tarih, 2015_M_0491 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç hisse değeri 112.500.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Pazar Değeri Güneş Sigorta A.Ş. Hisse Değeri	:	202.500.-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	:	Sinem KARABAYRAK (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin 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 kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

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

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

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

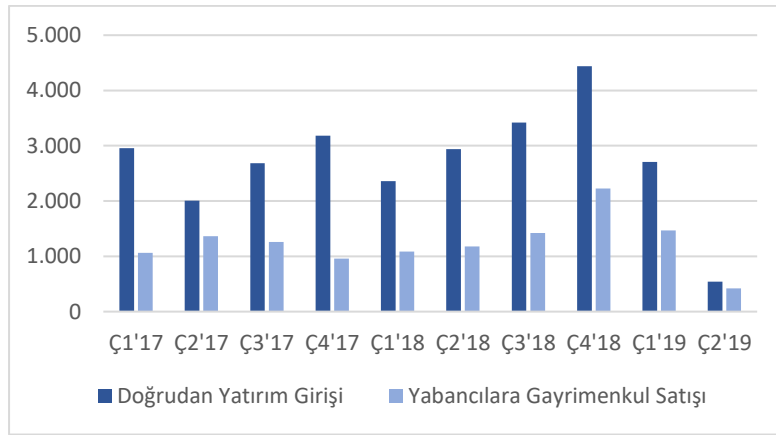
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici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

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

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

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

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

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

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

Tablo. 1 GSYH Değerleri

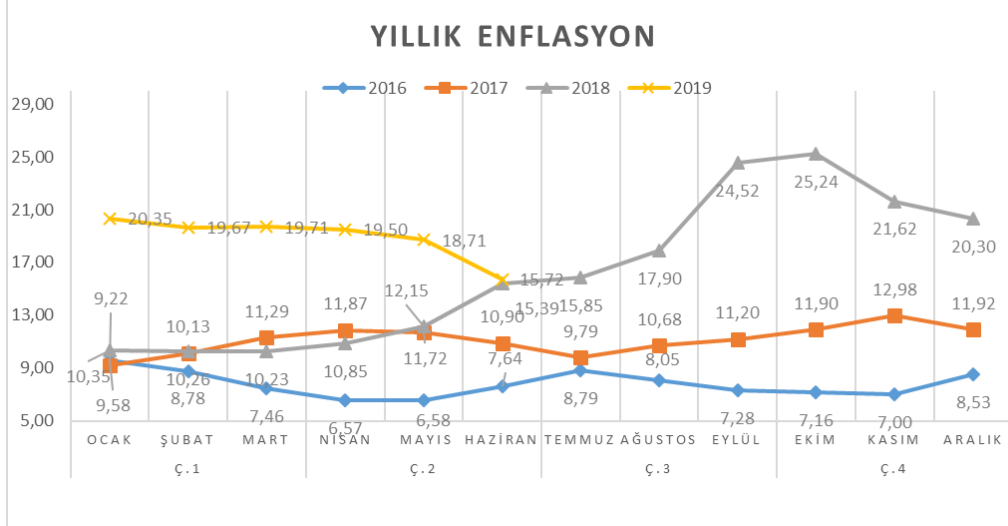
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44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

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

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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

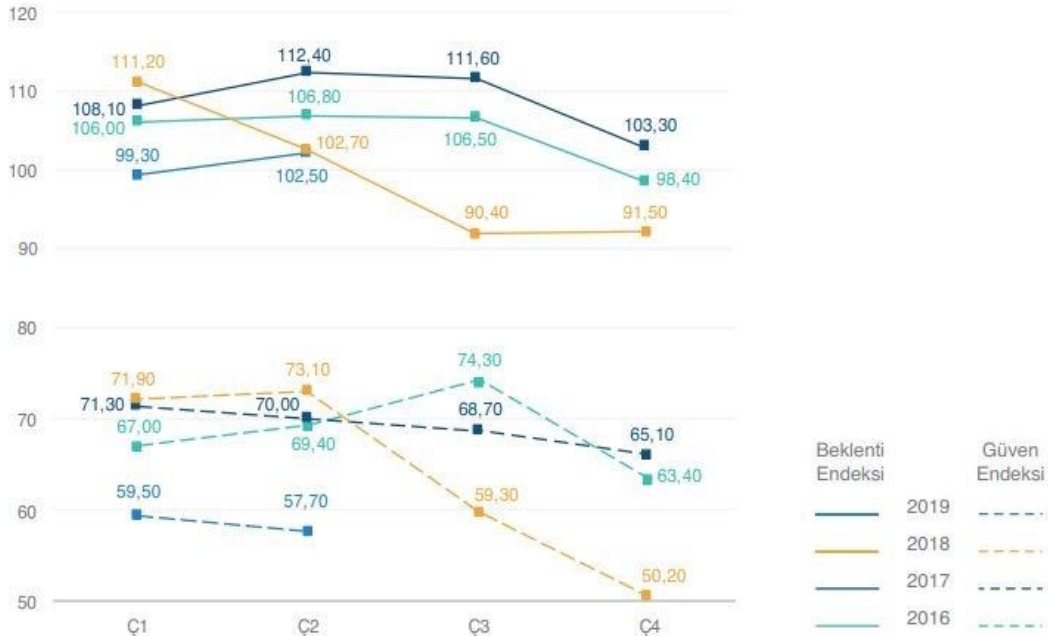
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



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

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

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

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

Türkiye’de Büyüme Oranları

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

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

TÜİK verilerine göre;

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

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

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

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

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

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

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

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

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

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

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

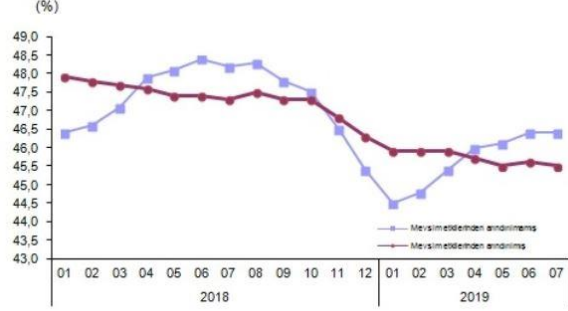
Kaynak: TÜİK

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

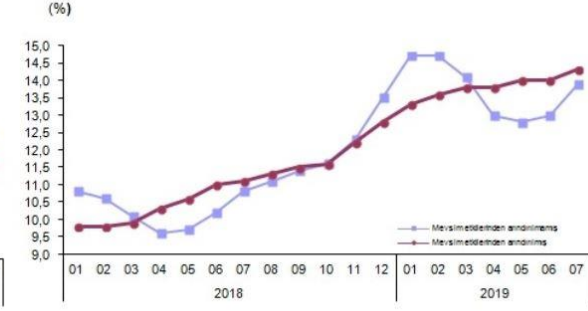
Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir.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

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları

İstihdam oranı, Temmuz 2019



İşsizlik oranı, Temmuz 2019



Kaynak: TÜİK

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

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

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

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

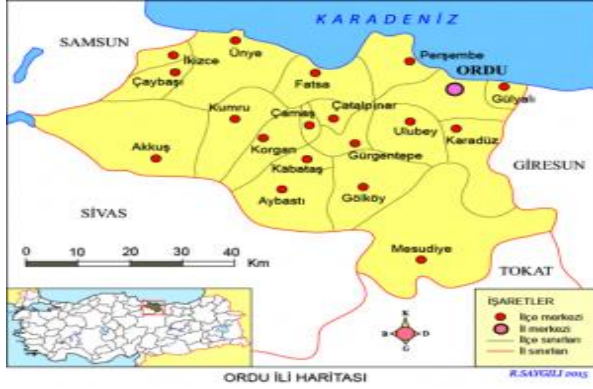
2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması,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

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

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

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

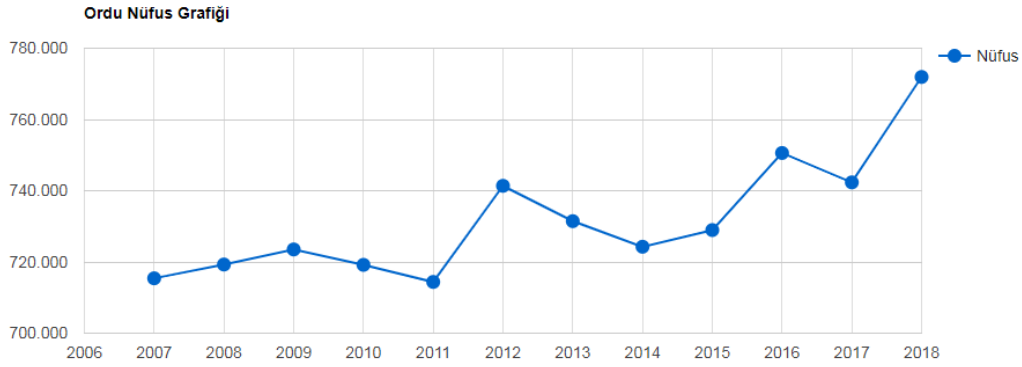
3.3. Ordu İli



Ordu İli, Türkiye'nin kuzeyinde, Karadeniz kenarında kurulmuştur. Ordu, Orta Karadeniz bölümünde yer almaktadır. İstanbul hava ve kara yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır. Ordu- Giresun Havalimanı ve Çarşamba Hava Alanına yakın mesafededir. 2014 yılı itibari ile büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Toplam 19 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı

nüfus sistemi sonuçlarına göre Ordu, 771.932 kişi nüfusuna sahiptir. İlin yüzölçümü 5.952 km²'dir. İlde km²'ye 130 kişi düşmektedir.

Grafik 4. Ordu İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



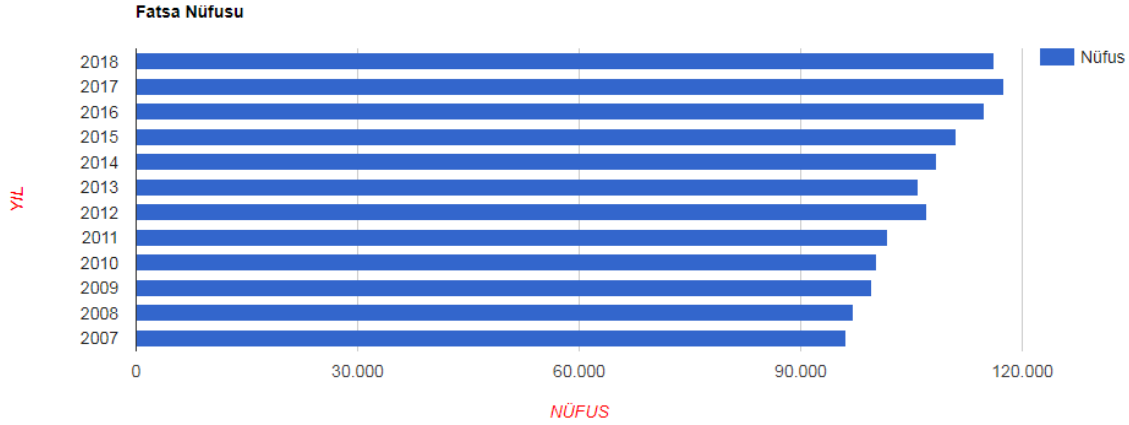
Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İlin ekonomisi büyük ölçüde tarıma dayanmaktadır. Ordu İli, kıyıya paralel uzan Karadeniz sahil yolu üzerinde kurulmuştur. Kıyı kesimlerinden iç kesimlere gidildikçe arazi yapısı dikleşmektedir. Bu nedenle coğrafyası orman arazisi ve fındık ağaçları ile kaplıdır. Fındık, bölgenin geçim kaynağı olan tarım ürünüdür. Tarım paralelinde hayvancılık da gelişmiştir. Ayrıca kıyı kent olması nedeni ile balıkçılık da gelişim göstermiştir.

Ulaşımındaki iyileşmeler bölgede sanayi sektörüne de artış getirmiştir. Tarım ürünleri işletmeciliği (fındık, yağ, sarelle, vb.) gelişmiş olup bunun yanı sıra kereste ve yem fabrikası da gelişim gösteren diğer sanayi kollarıdır.

3.4. Fatsa İlçesi

Fatsa İlçesi; doğuda Perşembe, kuzeyde Karadeniz, batıda Ünye, güneyde Kumru, Korgan, Çamaş ve Çatalpınar ilçeleri ile komşudur. Fatsa ilçesinin toplam 79 mahallesi bulunmaktadır. Karadeniz'e kıyısı olup Karadeniz sahil yolu üzerinde yer almaktadır. Fatsa İlçesi, Ordu İli'nin en büyük 3. İlçesi konumundadır.

Tablo.8 Fatsa İlçesi Nüfus Tablosu


Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo.9 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: ORDU
İLÇESİ	: FATSA
MAHALLESİ	: BOLAMAN
MEVKİİ	: GÖLBAŞI
PAFTA NO	: 43
ADA NO	: 139
PARSEL NO	: 2
YÜZÖLÇÜMÜ	: 384,00
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT NO	: 52
SAYFA NO	: 5137
YEVMIYE NO	: 13105 (Güneş Sigorta Hissesi)
TAPU TARİHİ	: 26.12.2014 (Güneş Sigorta Hissesi)
MALİK/HİSSE	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.:.....3/4 NAZAN HACIHASANOĞLU:.....1/4

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:

Şerhler Hanesi:

NAZAN HACIHASANOĞLU HİSSESİ:

- Trabzon 1. İcra Müdürlüğü 20/01/2009 tarihli 2008/9756 sayılı yazısı ile haciz (03.02.2009 tarih ve 794 yevmiye no)
- Trabzon 1. İcra Müdürlüğü 10/01/2009 tarihli 2008/6092 sayılı yazısı ile 140.900,00TL haciz (03.02.2009 tarih - 795 yevmiye no)
- Trabzon 1. İcra dairesi 12/05/2009 tarihli 2009/4815 esas sayılı yazısı ile 698.049,05 TL haciz (27.05.2009 tarih ve 4621 yevmiye no)
- Fatsa Vergi Dairesi Müdürlüğü 04/09/2009 tarihli 12375 sayılı yazısı ile 48.000 TL haciz (04.09.2009 tarih ve 7251 yevmiye no)
- Fatsa 1. İcra Dairesi'nin bila tarihli 2009/1772 esas sayılı yazısı ile 836,00 TL haciz (13.11.2009 tarih ve 9429 yevmiye no)

- Fatsa 1. İcra Dairesi'nin 02/12/2009 tarihli 2009/3667 sayılı yazısı ile 152.279,00 TL haciz (03.12.2009 tarih ve 9914 yevmiye no)
- Fatsa 1. İcra Dairesi'nin 02/12/2009 tarihli 2009/3667 sayılı yazısı ile 4.100,00 TL haciz (03.12.2009 tarih ve 9915 yevmiye no)
- Fatsa 1. İcra Dairesi'nin 02/12/2009 tarihli 2009/3656 sayılı yazısı ile 21.500,00 TL haciz (03.12.2009 tarih ve 9916 yevmiye no)
- Fatsa 1. İcra İflas Müdürlüğü 16/03/2010 tarihli 2009/1772 sayılı yazısı ile 860,00 TL haciz (17.03.2010 tarih ve 2212 yevmiye no)
- Fatsa İcra Müdürlüğü'nün 16/04/2010 tarihli 2009/3533 sayılı yazısı ile 4.870,70 TL haciz (19.04.2010 tarih ve 3347 yevmiye no)
- Fatsa 1.İcra Dairesi'nin 28/06/2010 tarihli 2010/1879 esas sayılı yazısı ile 13.318,00 TL haciz (01.07.2010 tarih ve 5561yevmiye no)
- Ordu 1.İcra Müd. 29/06/2010 tarihli 2009/9429 sayılı yazısı ile. 372,00 TL haciz (09.07.2010 tarih ve 5777 yevmiye no)
- Fatsa 1.İcra Müd. 29/07/2010 tarihli 2010/2045 sayılı yazısı ile 57.081,54 TL haciz (10.08.2010 tarih ve 6674 yevmiye no)
- Fatsa 1.İcra Müd. 01/10/2010 tarihli 2010/2045 sayılı yazısı ile 57.081,54 TL haciz (01.10.2010 tarih ve 8439 yevmiye no)
- Fatsa 1.İcra Müd. 25/05/2011 tarihli 2010/3332 sayılı yazısı ile 626,16 TL haciz (25.05.2011 tarih ve 4953 yevmiye no)
- Ordu 2.İcra Müd. 04/07/2011 tarihli 2011/937 sayılı yazısı ile 2.675,00 TL haciz (01.08.2011 tarih ve 6073 yevmiye no)
- Fatsa 1.İcra Dairesi'nin 16/08/2011 tarihli 2009/3667 esas sayılı yazısı ile 152.279,00 TL haciz (15.09.2011 tarih ve 7022 yevmiye no)
- Fatsa Vergi Dairesi Müd. 21/09/2011 tarihli 18345 Sayılı Yazısı ile haciz (26.09.2011 tarih ve 7205 yevmiye no)
- Fatsa Vergi Dairesi Müd. 02/02/2012 Tarihli 1489 Sayılı Yazısı ile 72.099,04 TL haciz (03.02.2012 tarih ve 967 yevmiye no)
- Ordu 2.İcra Müd. 16/11/2011 Tarihli 2011/937 Sayılı Yazısı ile 2.675,00 TL Haciz (26.03.2012 tarih ve 2514 yevmiye no)
- Ordu 1.İcra Müd. 12/07/2012 Tarihli 2012/3972 Sayılı Yazısı ile 31.185,18 TL Haciz (21.05.2012 tarih ve 8016 yevmiye no)
- İcrai Haciz: İstanbul 1.İcra Müdürlüğü'nün 19/02/2013 Tarih 2010/8876 esas sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 138.563,85 TL Bedel ile Alacaklı:- lehine Haciz işlenmiştir. (25.02.2013 tarih ve 1960 yevmiye no)
- Kamu Haczi: Ordu SGK İl Müdürlüğü'nün 17/04/2013 Tarih 6665832 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile Borç: 14.700 TL (Alacaklı: Ordu SGK İl Müd.) (19.04.2013 tarih ve 4016 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Fatsa İcra Müdürlüğü'nün 13/05/2013 Tarih 2010/3332 Esas Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 679 TL Bedel ile Alacaklı: Ethem INANOĞLU Lehine Haciz işlenmiştir. (14.05.2013 tarih ve 4932 yevmiye no)
- İcrai Haciz: Fatsa 1. İcra Müdürlüğü'nün 03/12/2013 Tarih 2010/2045 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 82.554 TL Bedel ile Alacaklı: Cemil Odabaşoğlu Lehine Haciz işlenmiştir. (05.12.2013 tarih ve 12283 yevmiye no)
- İcrai Haciz: Fatsa İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2011/1146 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 615,00 TL Bedel ile Alacaklı: Türk Telekom A.Ş. Lehine Haciz işlenmiştir. (16.01.2014 tarih ve 473 yevmiye no)

- İcrai Haciz: Ordu 1. İcra Müdürlüğü'nün 12/03/2014 tarih 2012/3972 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31.185 TL bedel ile Alacaklı: Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (14.05.2014 tarih ve 4836 yevmiye no)
- İcrai Haciz: İstanbul 1. İcra Müdürlüğü'nün 25/07/2015 tarih 2014/17935 esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 138.563,85 TL bedel ile Alacaklı: Güneş Sigorta A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (03.08.2015 tarih ve 7591 yevmiye no)
- Haciz Değişikliği/Yenilemesi yapılmıştır. İstanbul 1.İcra Müdürlüğü'nün 03.08.2016 tarih ve 2014/17935 E. sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 138.563,85 TL Alacaklı: Güneş Sigorta A.Ş. Borçlu: Nazan Hacıhasanoğlu Dosya No: 2014/17935 E. (10.08.2016 tarih ve 8503 yevmiye no)
- İcrai Haciz: Fatsa İcra Dairesi'nin 19/11/2015 Tarih 2010/2045 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 48.757,84 TL bedel ile Alacaklı: Cemil Odabaşoğlu lehine haciz işlenmiştir. (20.11.2015 tarih ve 10773 yevmiye no)
- İcrai Haciz: Fatsa İcra Müdürlüğü'nün 01/06/2016 Tarih 2010/2045 E. Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 48.757,84 TL bedel ile Alacaklı: Cemil Odabaşoğlu Lehine Haciz işlenmiştir. (02.06.2016 tarih ve 6232 yevmiye no)
- İcrai Haciz: İstanbul 1. İcra Müdürlüğü'nün 11/08/2017 Tarih 2014/17935 E. Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 138.563,85 TL Bedel ile Alacaklı: Güneş Sigorta A.Ş. Lehine Haciz işlenmiştir. (18.08.2017 tarih ve 7817 yevmiye no)
- İcrai Haciz: Fatsa İcra Müdürlüğü'nün 07/11/2017 Tarih 2010/2045 Esas Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 48.757,84 TL Bedel ile Alacaklı: Cemil Odababoğlu Lehine Haciz işlenmiştir. (15.11.2017 tarih ve 11478 yevmiye no)
- İcrai Haciz: Fatsa İcra Dairesi'nin 23/07/2018 Tarih 2018/3099 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 21.500 TL Bedel ile Alacaklı: T.C. Halk Bankası A.Ş. Lehine Haciz işlenmiştir. (24.07.2018 tarih ve 8695 yevmiye no)
- İcrai Haciz: İstanbul 1. İcra Dairesi'nin 07/08/2018 Tarih 2014/17935 esas Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 138.563,85 TL Bedel ile Alacaklı: Güneş Sigorta A.Ş. Lehine Haciz işlenmiştir. (08.08.2018 tarih ve 9296 yevmiye no)
- İcrai Haciz: Fatsa İcra Müdürlüğü'nün 06/11/2018 Tarih 2010/2045 Esas Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 48.757,84 TL Bedel ile Alacaklı: Cemil Odabaşoğlu Lehine Haciz işlenmiştir. (07.11.2018 tarih ve 13550 yevmiye no)
- İcrai Haciz: Ordu İcra Dairesi Müdürlüğü'nün 11/04/2019 Tarih 2018/1192 Esas Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 56.619,80 TL Bedel ile Alacaklı: Güven Varlık Yönetim A.Ş. Lehine Haciz işlenmiştir. (11.04.2019 tarih ve 4840 yevmiye no)
- İcrai Haciz: Fatsa İcra Dairesi'nin 22/10/2019 Tarih 2010/2045 Esas Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 130.125,95 TL Bedel ile Alacaklı: Cemil Odabaşoğlu Lehine Haciz işlenmiştir. (22.10.2019 tarih ve 15104 yevmiye no)

Rehinler Hanesi:

NAZAN HACIHASANOĞLU HİSSESİ:

- Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi Karadeniz Bölge Müdürlüğü lehine 150.000,00 TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır. (13.06.2006 tarih ve 2165 yevmiye no)

GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. HİSSESİ:

Şerhler Hanesi:

- **İcrai Haciz:** Düzce İcra Dairesi'nin 26/07/2019 Tarih 2016/18600 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 1.137,77 TL Bedel ile Alacaklı: Sosyal Güvenlik Kurumu Lehine Haciz işlenmiştir. (26.07.2019 tarih ve 10406 yevmiye no)
- **İcrai Haciz:** Ödemiş İcra Dairesi'nin 05/08/2019 Tarih 2019/3511 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 16.655,30 TL Bedel ile Alacaklı: Havva Çavlak Lehine Haciz işlenmiştir. (05.08.2019 tarih ve 10926 yevmiye no)
- **İcrai Haciz:** Alanya 1. İcra Dairesi'nin 04/09/2019 Tarih 2019/3521 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları ile 202.216,94 TL Bedel ile Alacaklı: Ayşe Koca, Kenan Koca Lehine Haciz işlenmiştir. (05.09.2019 tarih ve 12213 yevmiye no)

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

Fatsa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel; Bolaman Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" lejantında, ayırık nizam, Hmax: 5 kat, TAKS: 0,40 yapılaşma şartlarında, ön bahçe çekme mesafesi 10 metre, yan ve arka bahçe çekme mesafelerinin 3'er metre olduğu öğrenilmiştir. Bolaman Belediyesi encümen kararı ile karayolu güzergahında zemin+asma katların da iş yeri yapılabileceği beyan edilmiştir. Konu taşınmazın yeşil alan, yol, sit vb . faktörlerden etkilenmemekte ve Fatsa Belediyesi yetki sınırları içerisinde kalmaktadır.

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 139 ada, 2 parsel ile ilişkin işlem dosyası Fatsa Belediyesi İmar 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
15.03.2005	58	29.12.2006	74	-	1	1	İş yeri	270	3B

Parsel üzerinde tek katlı yapı bulunmakta olup binanın bir kısmı konu taşınmaza bitişik konumdaki 139 ada 3 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. Yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup belgelerde parsel numarası 2-3 olarak belirtilmiştir. Yaklaşık 2 yıl önce hazırlanan Karayolları geçiş izin belgesinde de iki parselin birlikte kullanıldığı görülmektedir.

Fatsa Belediyesi arşivinde yapılan incelemede 15.03.2005 tarih ve 58 numaralı 270 m² büyüklüğünde (165 m² zemin ve 105 m² çatı kat) yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Mimari projesinde ise zemin kat 220 m², çatı katı 142 m² alanlıdır.

Yerinde yapılan incelemede zemin kat 165 m² olup çatı kat 85 m² alanlıdır. Ayrıca zemin katta yaklaşık 50 m² büyüklüğünde sundurma alanı yapıldığı görülmüştür. Belgeler büyükşehir belediyesi statüsü ile kapanan Bolaman Belediyesi tarafından düzenlenmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede yapı kullanma izin belgesinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden düzenlenmiş olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

Ana taşınmaza ait yapı ruhsatı 2005 yılına ait olup 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde inşa edildiği için Yapı Denetim Şirketi bilinmemektedir.

Taşınmaz için 29.12.2006 tarihinde yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiş olup taşınmazın yasal süreç işlemleri tamamlanmıştır.

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

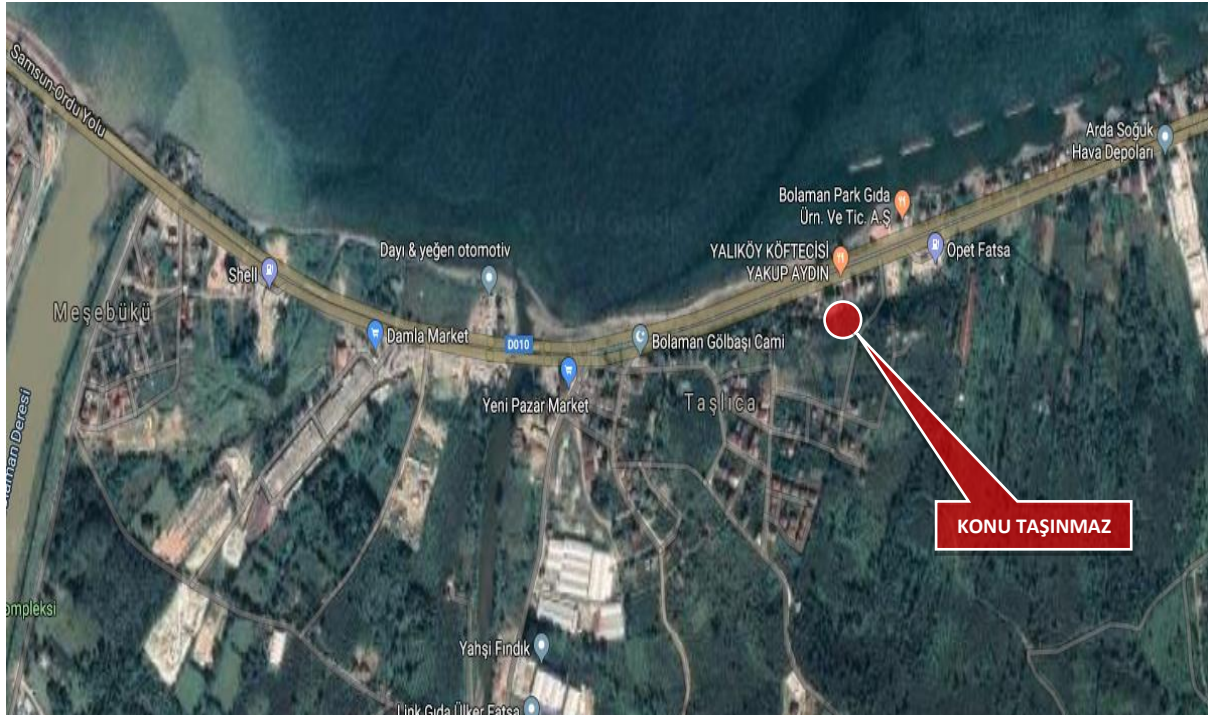
Taşınmazın tapu kayıtlarında müşteri firma Güneş Sigorta A.Ş. Hissesi üzerinde "İcrai Haciz" şerhleri bulunmaktadır. Söz konusu şerhlerin satış kabiliyetini olumsuz etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Ancak şerhlerin taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Ordu İli, Fatsa ilçesi, Yenipazar Mahallesi, Asfalt Caddesi, No:34 adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım; Samsun-Ordu Karayolu'nda Ordu istikametinde ilerlerken İlica sapağını geçtikten yaklaşık 300 metre sonra karayolunun sağında kalan eski Marina Restoran olarak bilinen 34 kapı nolu taşınmaza ulaşılır.

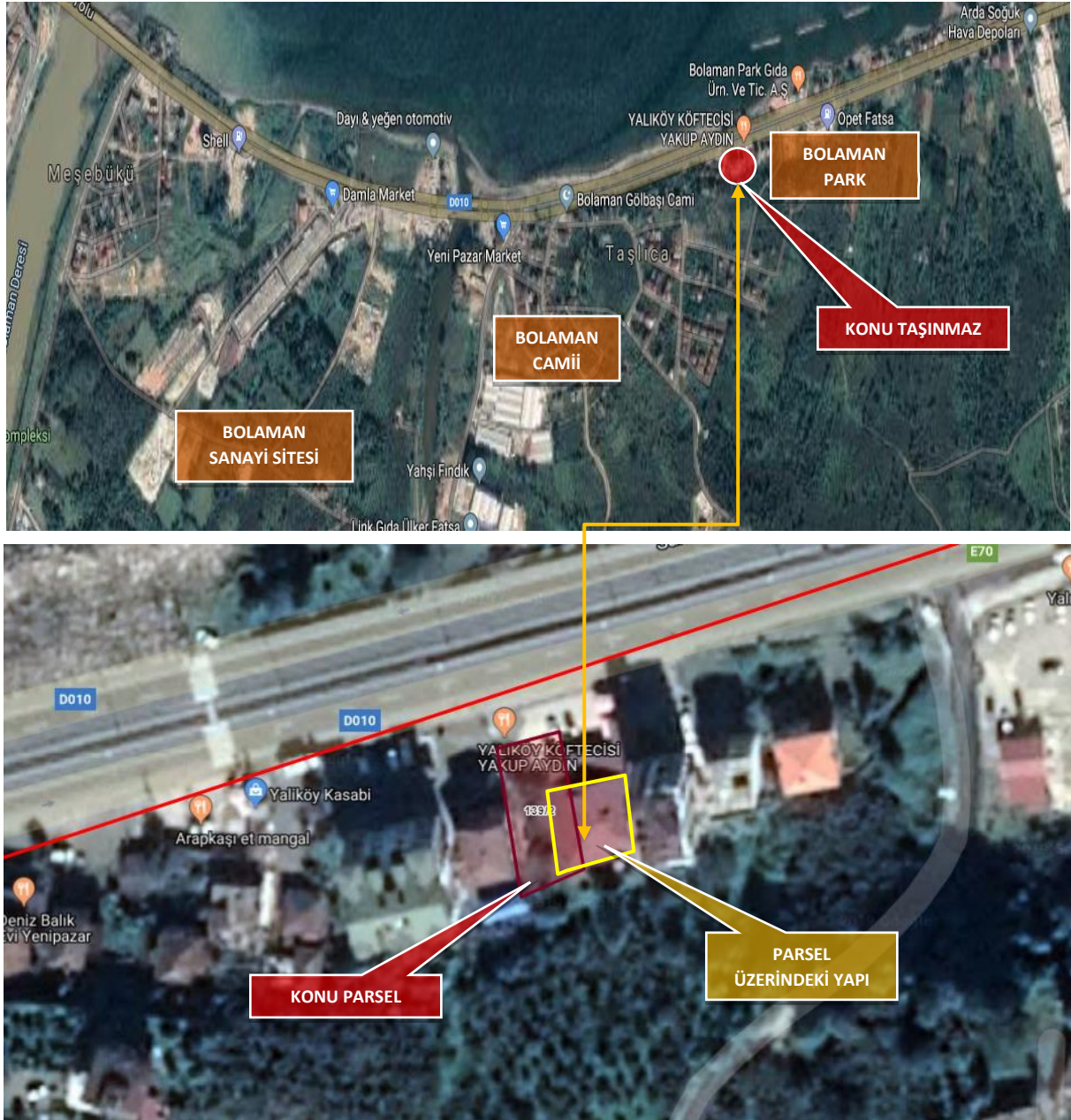
Taşınmaz Bolaman Cami'ne 250 metre mesafede, Anadolu Lisesine 1.5 km mesafede, Yıldız Otele 2 km mesafede, Bolaman Sanayi Sitesi'ne 700 metre mesafede yer almaktadır. Karayolunun kuzeyinde deniz kenarında yer alan 2-3 katlı villalar ve turizm tesisleri güneyinde ise zemin katları işyeri, normal katları mesken olan 4-5 katlı betonarme yapılar bulunmaktadır.



-Konum Kroki-

Taşınmazın konumlandığı bölge Karadeniz sahil yolu üzerinde yer almakta olup günlük taşıt hacminin yüksek olduğu lokasyondadır. Bölge, Fatsa Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Ekspertize konu olan gayrimenkul konum olarak Fatsa İlçesi Gölevi mevki olarak tanımlanan bölge içerisinde kalmaktadır. Taşınmaza yakın konumda camii, soğuk hava deposu, küçük sanayi bölgesi, yöresel tatlılardan olan yalılık köftelerini bulmaktadır. Taşınmaz Fatsa Ordu ulaşım hattı üzerinde bulunmakta olup merkezi konumda yer almaktadır. Çevrede konumlu yapıların dükkan katları depo, restaurant vb gibi ticari amaçlarla da kullanılmaktadır. Gelişen inşaat sektörüne paralel olarak bu bölgede de yapılaşmalar sıklaşmıştır. Yoğun bir şekilde yapılaşma bulunmasa da Bolaman halkı tarafından tercih edilir bir bölgedir.



-Konum Krokisi-

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 384,00 m² yüzölçümüne sahip olup arsa vasıflı taşınmazdır. Samsun-Ordu Karayolu'na cepheli konumda olup karayoluna cephesi yaklaşık 13 metredir. Parsel geometrik olarak `dikdörtgen` şekle benzer bir görünüme sahip olup, düz bir topografya üzerinde konumlandırılmıştır. Taşınmazın kuzey cephesi 13 metre uzunluğunda olup Karadeniz sahil yoluna cephelidir. Doğu cephesi 29 metre uzunluğunda olup 3 nolu parsel alanına cephelidir. Güney cephesi yaklaşık 14 metre uzunluğunda olup imar yoluna cephelidir. Batı cephesi ise 30 metre uzunluğunda olup 1 nolu parsel alanına cephelidir. Parsel sınırları tam olarak belirli değildir. Güneş Sigorta A.Ş.'nin taşınmaz üzerindeki hissesi ¾ 'dür.



-Dış Görünüm-

Ekspertize konu olan parsel üzerinde zemin + çatı katlı betonarme yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapının bir kısmı 139 ada 3 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. Yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup belgelerde parsel numarası 2-3 olarak belirtilmiştir. Yaklaşık 2 yıl önce hazırlanan Karayolları geçiş izin belgesinde de iki parselin birlikte kullanıldığı görülmektedir.

Fatsa Belediyesi arşivinde yapılan incelemede 15.03.2005 tarih ve 58 numaralı 270 m² büyüklüğünde (165 m² zemin ve 105 m² çatı kat) yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Projesinde zemin kat 220 m², çatı katı 142 m² dir. Dosyasında 29.12.2006 tarih ve 74 numaralı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Yerinde yapılan incelemede zemin kat 220 m² büyüklüğünde olup mutfak, restoran ve WC bölümlerinden oluşmaktadır. Çatı kat ise 95 m² büyüklüğünde olup restoran ve mescit hacimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca zemin katta yaklaşık 70 m² büyüklüğünde sundurma hacmi oluşturulmuştur. Taşınmazda restoran zeminleri ahşap parke; mutfak ve lavabo zeminleri seramik kaplamadır. Çatı kaplaması, pencere ve kapı doğramaları ahşaptır. Taşınmazın içi bakımsız olup restoran olarak kullanıldığı görülmüştür.

Belgeler büyükşehir belediyesi statüsü ile kapanan Bolaman Belediyesi tarafından düzenlenmiştir. Yasal belgelerin olmasına karşın; parsel üzerindeki yapının 2 ve 3 parseller üzerinde yer alması nedeni ile değerlendirme dışında tutulmuştur.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Ulaşım imkanının kolaylığı,
- Ticari potansiyelin yüksek olduğu yola cepheli konumlanması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Parsel üzerindeki yapının 2 ve 3 parselde yer alması,
- Taşınmazın hisseli 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 kullanımıdır.

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 Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi" 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. Arsa Pazarı

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli arsaların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

Tablo. 11 Satılık Arsa Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Arsa	Söz konusu 384 m ² yüzölçümüne sahip taşınmaz hisseli olarak 250.000.-TL bedel ile satılıktır.	250.000	384	651	Güneş Sigorta Vakıfbank 0 216 724 29 69
Emsal 2 Arsa	Konu taşınmaza 350 metre mesafede Yeni pazarda, ara sokak üzerinde konumlu, ayırık nizam, 3 kat, konut imarlı 313 m ² yüzölçümüne sahip arsa 150.000.-TL bedelle satılıktır.	150.000	313	479	Murat Emlak 0 532 492 65 15

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 3 Arsa	Samsun-Ordu Karayolu üzerinde, 2.750 m ² yüzölçümüne sahip, konut imarlı zemin katta ticari kullanıma uygun arsa 2.650.000.-TL bedelle satılıktır.	2.650.000	2.750	964	Sahibinden 0 532 267 13 12
Emsal 4 Arsa	Yeni Pazar Camii'ne yakın konumda 400 m ² yüzölçümüne sahip, konut imarlı, karayoluna 100 metre mesafede konumlu arsa 250.000.-TL bedelle satılıktır.	250.000	400	625	Murat Emlak 0 532 492 65 15
Emsal 5 Arsa	Samsun-Ordu Karayolu'na 100 metre mesafede yer alan Küçük Sanayi Sitesi'ne yakın konumda yer alan, konut imarlı, 2.970 m ² yüzölçümüne sahip arsa 1.000.000.-TL bedelle satılıktır.	1.000.000	2.970	337	Sahibinden 0 530 573 53 34
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık arsa emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Satılık Arsa Emsalleri Krokisi-

✓ SATILIK ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Birim satış fiyatlarının arsa nitelikli taşınmazlar için **600-800.-TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür. Arsa nitelikli taşınmazlarda; alan, imar durumu, cephe özelliklerinin yanı sıra ticari hareketlilik ve rant kabiliyeti gibi unsurlar değere etki eden önemli faktörlerdir.

Karayolu üzerinde yer alan arsaların m² birim fiyatlarının 700-1.000.-TL/m² civarında karayoluna cephesi olmayan iç kesimlerde ise 450-500.-TL/m² civarında olduğu görülmüştür.

Tablo. 12 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Konum	Cadde	Cadde	Sokak	Cadde	Sokak	Sokak
Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m ²)	384,00	384,00	313,00	2.750,00	400,00	2.970,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		250.000	150.000	2.650.000	250.000	1.000.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		651	479	964	625	337
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	384,00	384,00	313,00	2.750,00	400,00	2.970,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	270.000	270.000	150.000	2.200.000	210.000	975.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		703,13	479,23	800,00	525,00	328,28
Konum	Cadde	Cadde	Sokak	Cadde	Sokak	Sokak
Konum Katsayısı	1,00	1,00	0,80	1,00	0,85	0,70
Geometrik Topografik Yapı	Dikdörtgen-Düz	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha elverişsiz	Daha elverişsiz
Geometrik Topografik Yapı Katsayısı	1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	0,75
İmar Lejandı	Konut	Konut	Konut	Ticari	Konut	Konut
İmar Lejandı Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00
Brüt Alan	384	384	313	2.750	400	2.970
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,00	0,68	1,14	0,72	0,50
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	700,00	703,13	704,75	701,75	726,64	658,21

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m² satış değerinin **700.-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 13 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Arsa Değeri

Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Değer, TL
384,00	700,00	270.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu parselin değeri **270.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.2. Konut Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan ve parsel üzerinde geliştirilmesi öngörülen proje kapsamında yer alacak konut ünitelerine emsal teşkil edebilecek konutların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

Tablo. 14 Satılık Konut Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Daire	Konu taşınmaza yaklaşık 450 metre mesafede yer alan 4 katlı binanın 2. Katında konumlu 135 m ² büyüklüğündeki 3+1 tip, kaloriferli daire 200.000.-TL bedelle satılıktır.	200.000	135	1.480	Coşkun İnşaat 0 452 423 60 58
Emsal 2 Daire	Konu taşınmaza yaklaşık 450 metre mesafede yer alan 4 katlı binanın 4. Katında konumlu 200 m ² beyan edilen 185 m ² büyüklüğündeki 4+1 tip, kaloriferli dubleks daire 285.000.-TL bedelle satılıktır.	285.000	185	1.510	Coşkun İnşaat 0 452 423 60 58
Emsal 3 Daire	Konu taşınmaza yaklaşık 1 km mesafede yer alan 5 katlı binanın 5. Katında konumlu 300 m ² beyan edilen 260 m ² büyüklüğündeki 5+1 tip, kaloriferli dubleks daire 329.000.-TL bedelle satılıktır.	329.000	260	1.316	Kartal Gayrimenkul 0 452 446 50 33
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık konut emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Satılık Konut Emsalleri Krokisi-

✓ SATILIK KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Birim satış fiyatlarının konut nitelikli taşınmazlar için **1.250-1.500.-TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür.

Konut nitelikli taşınmazlarda; alan, kat, bina yaşı, cephe özellikleri gibi unsurlar değere etki eden önemli faktörlerdir.

Tablo. 15 Konut Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Konum	Cadde	Sokak	Sokak	Cadde
Nitelik	Konut	Konut	Konut	Konut
Beyan Edilen Alan (m ²)	150,00	135,00	185,00	260,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		200.000	285.000	329.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		1.481,48	1.540,54	1.265,38
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	150,00	135,00	185,00	260,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	215.000	180.000	250.000	325.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		1.333,33	1.351,35	1.250,00
Konum	Cadde	Sokak	Sokak	Cadde
Konum Katsayısı	1,00	0,90	0,90	1,00
Bina Durumu	İyi	İyi	İyi	İyi
Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00
Bina Yaşı	0	2	2	4
Bina Yaşı Katsayısı	1,00	1,00	1,00	0,97
Brüt Alan	150,00	135,00	185,00	260,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,00	1,00	0,95
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,90	0,90	0,92
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	1.450,00	1.481,48	1.501,50	1.356,48

Emsallerin, parsel üzerinde inşa edilmesi öngörülen konut ünitelerinin düşünülen özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konut birim m² satış değerinin **1.450.-TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Değerleme çalışmasında “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır ancak Gelir İndirgeme Yaklaşımı’na veri sağlamak amacıyla parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan yapıya ait birim inşaat maliyet bedeli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan veriler ve bölgede gerçekleşen maliyet verileri dikkate alınarak ve inşa edilecek yapı sınıfının 3A yapı sınıfı olması öngörülerek **850.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Konu taşınmazın değerlendirilmesinde “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

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 parsel üzerinde yer alan yapının bakımsız olması, ruhsatlı ve iskanlı olmasına rağmen komşu parselde tecavüzlü olarak inşa edilmiş olması ve yapının mer’i imar planı dışında eksik alanlı olarak kullanılıyor olması ve mer’i imar planında belirlenen fonksiyonu dışında bir nitelikte kullanımda olması gibi durumlar dikkate alınarak yapıya değer takdir edilmemiş olup parsel üzerinde mevcut imar planı şartlarıncaya yeni bir proje geliştirilmesi öngörülmüştür.

Mer’i imar planı çerçevesinde; TAKS ve çekme mesafeleri dikkate alınarak, 5 katlı konut yapısı inşa edileceği planlanmıştır.

Varsayım ve Kabuller:

- İnşaatın ve satışların 1 yıl içinde tamamlanacağı öngörülmüş olup çalışma kapsamında herhangi bir indirgeme oranı kullanılmamıştır.
- Taban oturumunun ~119 m² olacağı (çekme mesafeleri sonrasında yapı oturumu yaklaşık 7 m x 17 m=119 m² olarak hesaplanmıştır.), yapının toplam 5 katlı olacağı (zemin+4 normal kat), normal katların ise çıkma eklentileri ile birlikte 200’er m² olacağı ve toplam inşaat alanının 919 m² olacağı öngörülmüştür.
- Tüm katların konut olarak kullanılacağı konut ortalama birim satış fiyatının 1.450.-TL/m² olacağı ve zemin üstü tüm alanın satılabilir alan olarak kabul edileceği öngörülmüştür.
- Girişimci kar payının ciro/hasılat üzerinden %20 olacağı kabul edilmiştir.

Tablo. 16 Geliştirilen Proje

Arsa Alanı, m ²	384,00
Taban Oturumu, m ²	119,00
Normal Kat Alanı, m ²	200,00
Normal Kat Adet	4
Toplam İnşaat Alanı, m ²	919,00
Satılabilir Alan, m ²	919,00
Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	1.425,00
Toplam Hasılat, TL	1.309.575
Girişim Kar Payı, %	20%
Girişim Karı, TL	261.915
Birim İnşaat Maliyeti, TL/m ²	850,00
İnşaat Maliyeti, TL	781.150
Yuv. Arsa Değeri, TL	270.000

“Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kapsamında konu taşınmazın arsa değeri **270.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 17 Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Gelir İndirgeme Yaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
270.000	270.000	270.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri **270.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, imar koşulları, ticari hareketlilik ve ulaşım kolaylığı gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme çalışmasında parsel üzerinde yer alan yapının bakımsız olması, ruhsatlı ve iskanlı olmasına rağmen komşu parselde tecavüzlü olarak inşa edilmiş olması ve yapının mer'î imar planı dışında eksik alanlı olarak kullanılıyor olması ve mer'î imar planında belirlenen fonksiyonu dışında bir nitelikte kullanımda olması gibi durumlar dikkate alınarak yapıya değer takdir edilmemiş olup taşınmaza sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazın belirlenen arsa pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 18 Nihai Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Arsa Yüzölçümü, m ²	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	Güneş Sigorta A.Ş. Hissesi, %	K.D.V. Hariç Güneş Sigorta A.Ş. Hisse Değeri, TL
Ordu İli, Fatsa İlçesi, Bolaman Mahallesi, 139 Ada, 2 Parsel	384,00	270.000	3/4	202.500

Sonuç olarak;

Ordu İli, Fatsa İlçesi, Bolaman Mahallesi, 384 m² yüzölçümüne sahip 139 Ada 2 Parsel üzerinde bulunan "ARSA" nitelikli taşınmazın tam mülkiyet **pazar değeri K.D.V. Hariç 270.000.-TL (İkiyüzyetmişbin Türk Lirası)** olarak,

GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.'ye ait ¾ oranındaki hisse değeri ise K.D.V. Hariç 202.500.-TL (İkiyüzikimilyonbeşyüzbin TürkLirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Sinem KARABAYRAK Şehir Plancısı 407486	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

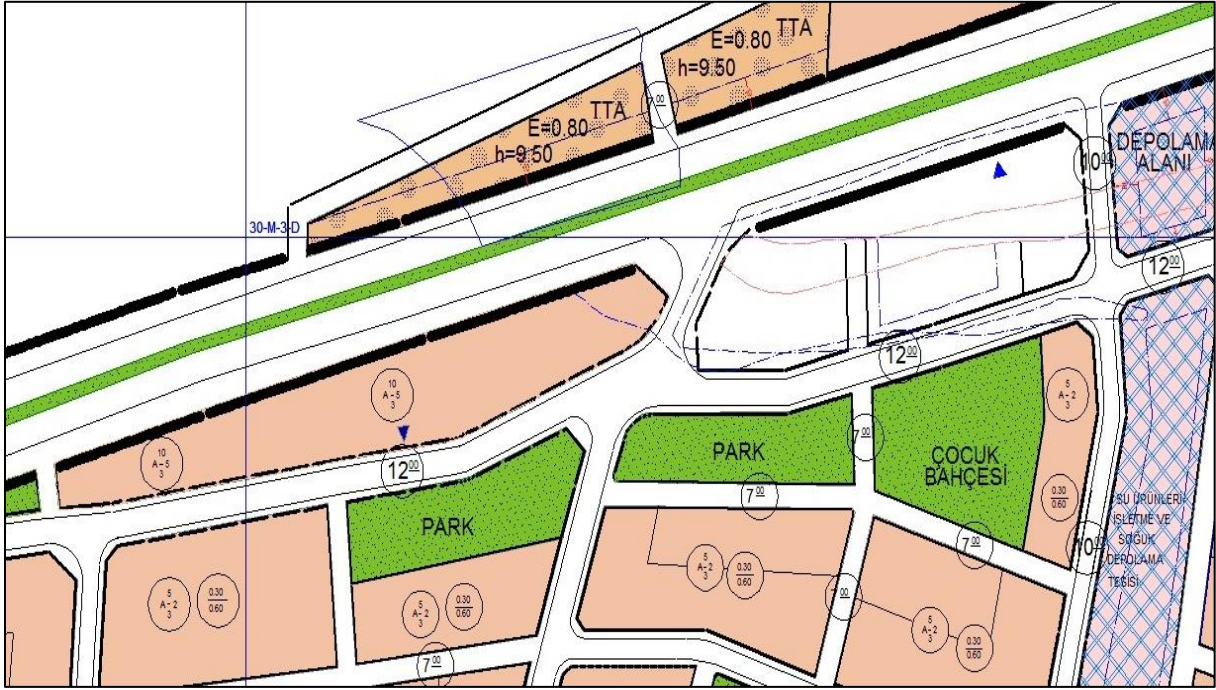
9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI





İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Belge Takip No : 0 0 0 0 7 4 0 6			
1. Belgeyi veren kurum BOLAMAN BELEDİYESİ		2. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanım İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi 29.12.2006		5. Belge no. 74	
3. Belgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		6. Pafta no. 43		7. Ada no. 139		8. Parsel no. 2-3	
9. İmar planı onay tarihi / / 200...		10. Parselasyon planı onay tarihi / / 200...		11. İmar durumu tarihi ve no.su		12. Parselin kullanım amacı ve alanı(m ²)	
13. ÇED raporu onay tarihi / / 200...		14. Zemin etüdü onay tarihi / / 200...		15. Tapu sicil no ve tarihi PATSA TAPU SİCİL 16.02.2005		16. Tapu teskil belgesi no ve tarihi	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no / / 200...		18. Tadilat ruhsatı tarihi / / 200...		19. Ruhsat yenileme ruhsatı tarihi / / 200...		21. Ruhsat takip no	
22. Adı soyadı, ünvanı Nazan HACIHASANOĞLU ve Hissedarları		27. Adı soyadı, ünvanı		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı, ünvanı	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no.		30. Bağlı olduğu vergi dairesi		31. Vergi dairesi sicil no.	
24. Vergi dairesi sicil no.		32. Sigorta sicil no.		33. Sözleşme tarihi ve no.		34. Müteahhithik karne no.	
25. Adres Gölbacağı Mah. Asfalt Cad.		26. İmza		35. Adres		36. İmza	
45. Yapının ünitelerinin kullanım amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m ²)		48. Benzer yapı sayısı	
Zemin Kat (İşyeri)		1		165		49. Toplam yapı sayısı	
Çatı katı (İşyeri)		1		105		50. Toplam yapı sayısı	
Toplam		2		270		51. Yapının taban alanı (m ²)	
						52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	
						53. Toplam bağımsız bölüm sayısı	
						54. Yapı inşaat alanı (m ²)	
						55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	
						56. Yapının yol kotu altı kat sayısı	
						57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	
						58. Yapının toplam kat sayısı	
						59. İlave kat sayısı	
						60. Yapının yüksekliği (m)	
						61. İlave kat yüksekliği (m)	
						62. Yapının sınıfı	
						63. Yapının grubu	
						64. 1 m ² maliyeti (Bin TL)	
						65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	
						66. Yapının arsa değeri (Bin TL)	
						67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPI SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtılmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input checked="" type="checkbox"/> Yama (kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input checked="" type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
69. YAKIT CİNSİ		71. SICAK SU		74. KULLANILAN MALZEME		75. DÖŞEME	
<input checked="" type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		Temin şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş Kollektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton		<input type="checkbox"/> Plak kırış <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.							
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
76. Tarih ve Numarası		77. Ünitenin adı		Konutun salon dahil oda sayısı		TOPLAM	
				1 odalı		7+	
				2 odalı			
				3 odalı			
				4 odalı			
				5 odalı			
				6 odalı			
				7+ odalı			
				78. Daire sayısı			
				79. Parke olan daire sayısı			
				80. Bir dairenin yüzölçümü			

MİMARİ PROJE GÖRÜNTÜLERİ



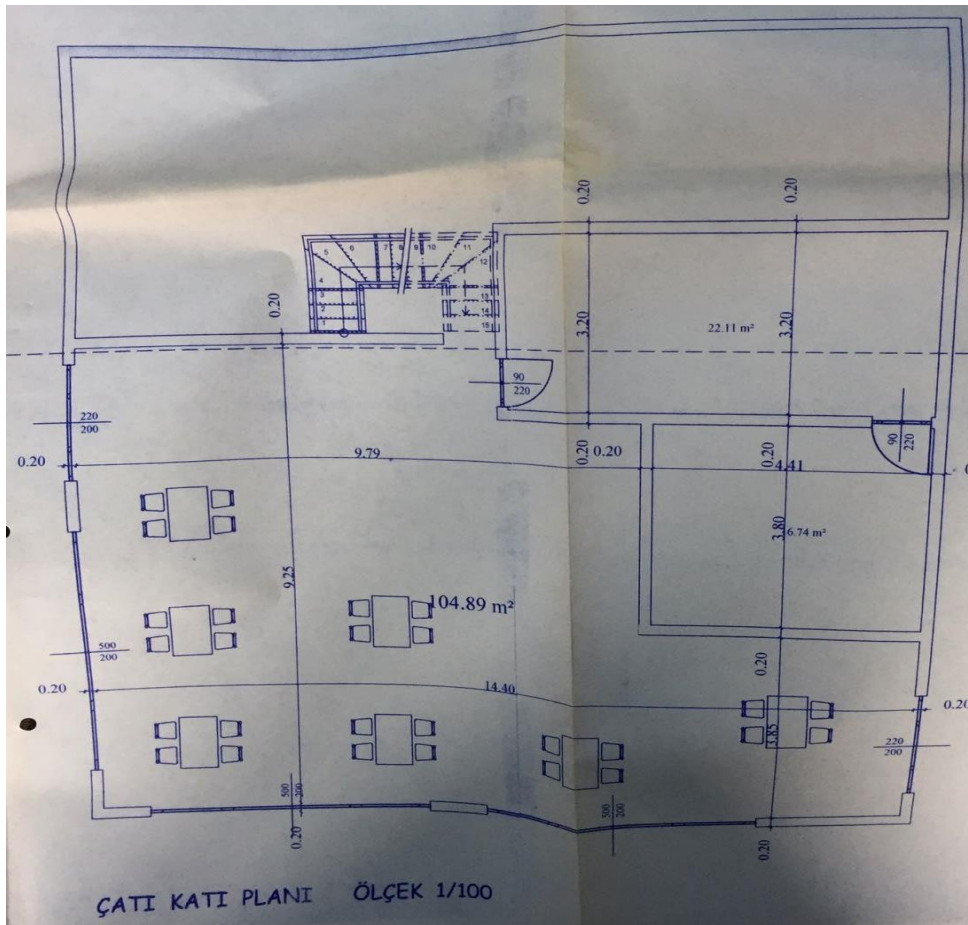
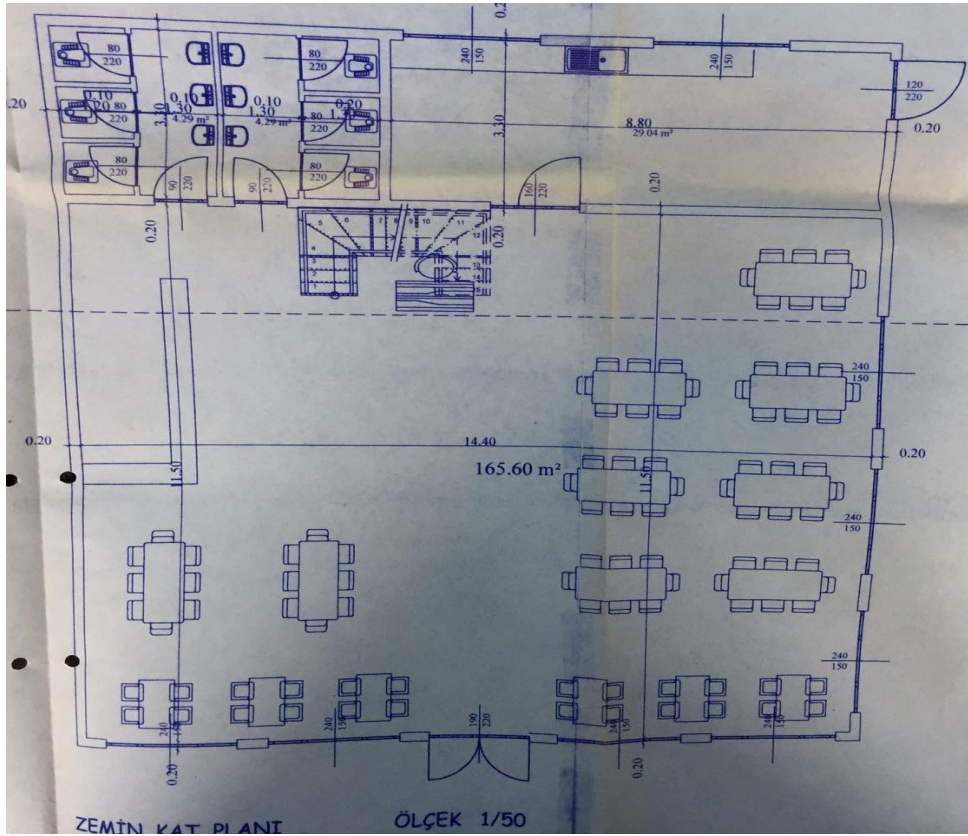
Arch. Mim

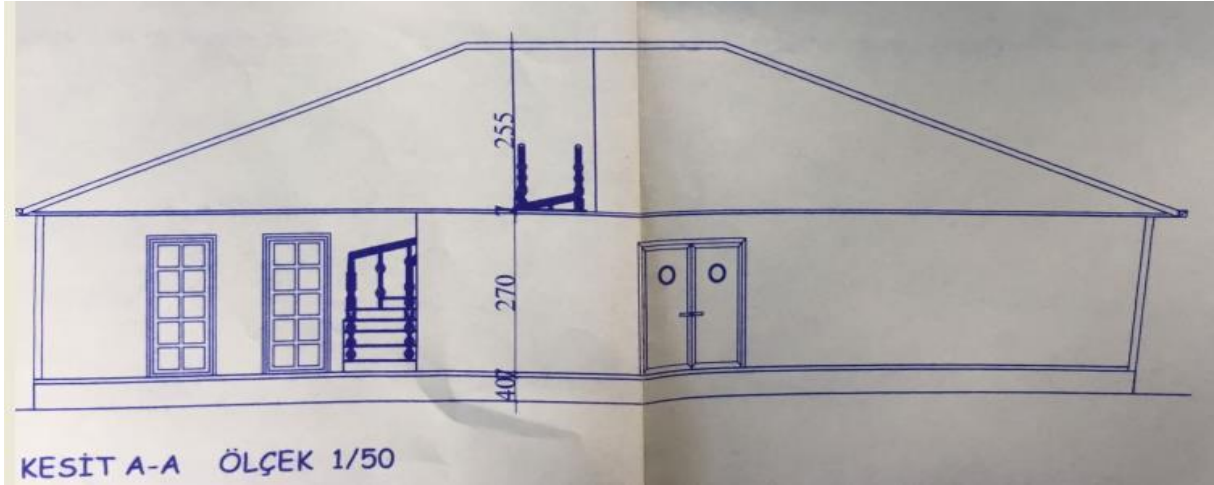
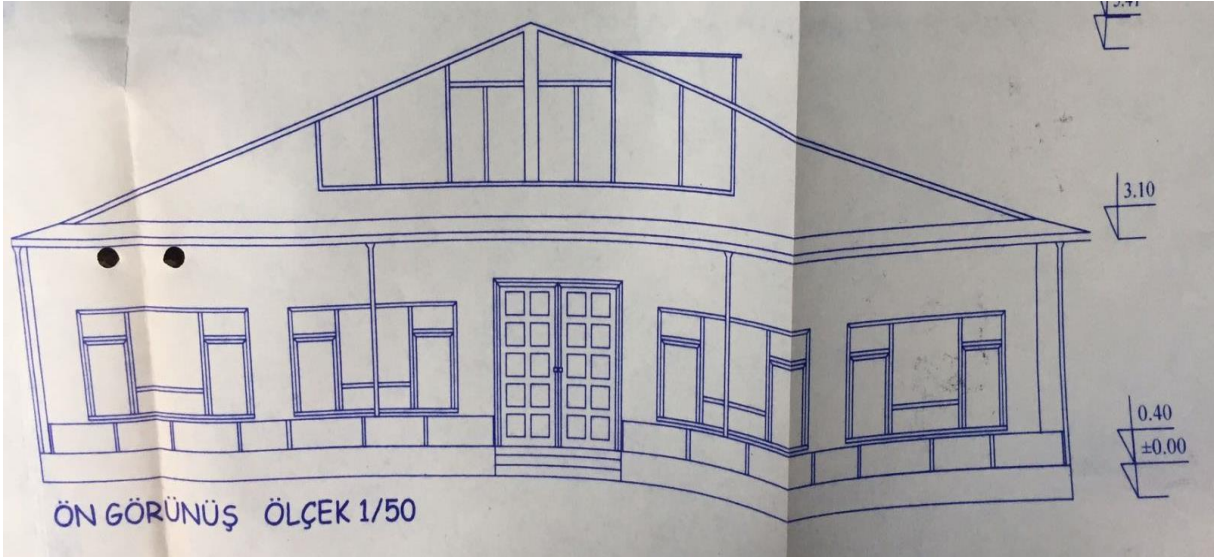
MİMARLIK BÜROSU

Mimar Zehra KAYNAROĞLU

Oda Sicil No:24736 Vergi No:540 025 4618
Tel:0452 424 1218 - 4234934 Fax:0452 423 6709
M.K.P. Mah. Meydan Sok. No:1/1 Fatsa/ORDU
email:archmim52@hotmail.com

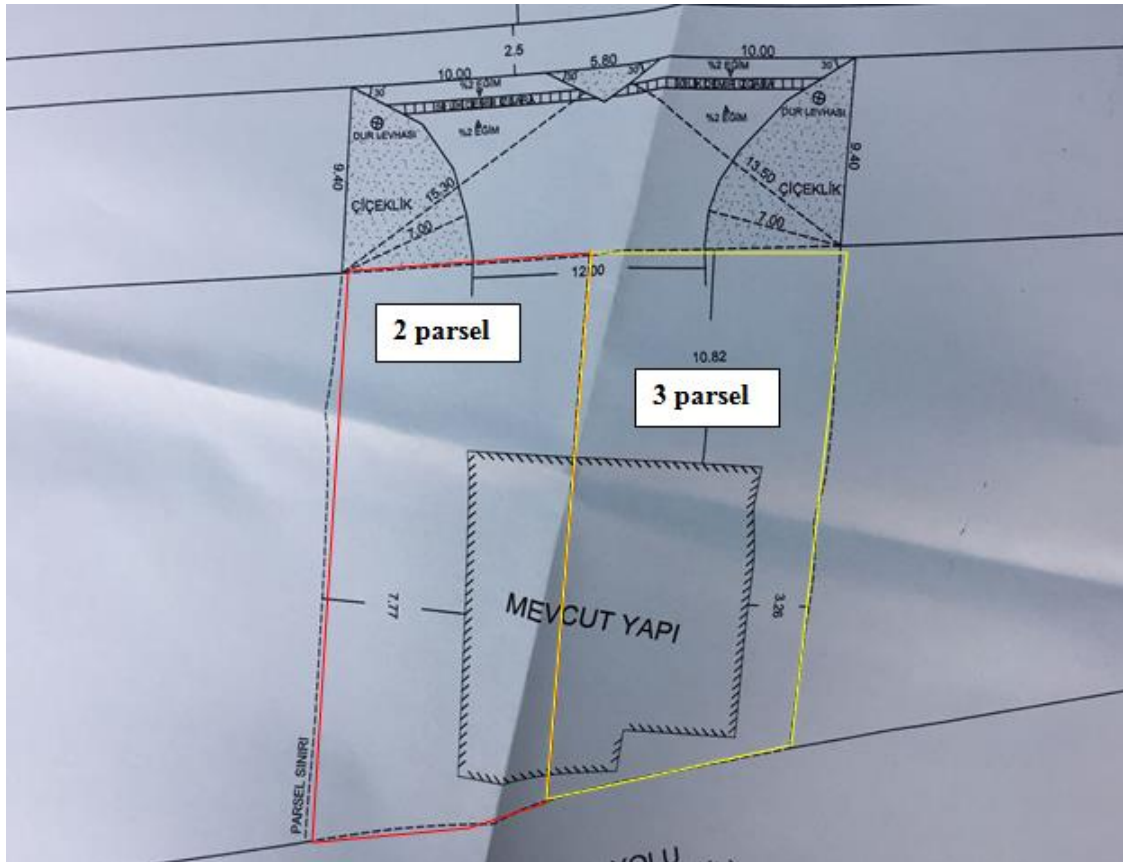
İNŞAATIN	SAHİBİ İNŞAATIN TARZI KULLANIM AMACI	Narın HACIHASANOĞLU		KAT ADEDİ	
ARSANIN TAPU KAYDI	İLİ : İLÇESİ : MAHALLESİ : PAFTA NO : ADA NO : PARSEL NO :	ORDU SOLMAN	YAPININ	MAX.KAT YÜK	2,80
MİMARİ PROJE	ADI SOYADI : ÜNVANI : DİPLOMA NO : ODA SİCİL NO : BEL.BEL.NO. : VERGİ SİCİL NO :		MALZEME	MAX.AÇIKLIK	6,00
STATİK VE B.ARME PROJE	ADI SOYADI : ÜNVANI : DİPLOMA NO : ODA SİCİL NO : BEL.BEL.NO. : VERGİ SİCİL NO :			HAREKETLİYÜK	kg/cm2
FENNİ MESUL	ADI SOYADI : ÜNVANI : DİPLOMA NO : ODA SİCİL NO : BEL.BEL.NO. : VERGİ SİCİL NO :			BETON	BCI
TMMOB ODA ONAYI				ÇELİK	TSE
				TUĞLA	TSE
				 <p>Arch. Mim MİMARLIK BÜROSU Mimar Zehra Kaynaroglu Oda Sicil No: 24736 Tel.: 0452 424 1218 - 4234934 Fax: 423 6709 M.K.P. Mah. Meydan Sok. No: 1/1 FATSA/ORDU e-mail: archmim52@hotmail.com</p>	
				 <p>Arch. Mim MİMARLIK BÜROSU Mimar Zehra Kaynaroglu Oda Sicil No: 24736 Tel.: 0452 424 1218 - 4234934 Fax: 423 6709 M.K.P. Mah. Meydan Sok. No: 1/1 FATSA/ORDU e-mail: archmim52@hotmail.com</p>	
					






KARA YOLU GEÇİŞ BELGESİ

PROJE MÜELLİFİNİN			
ADI	ONUR	KARABAYRAK HARİTA İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ. Onur KARABAYRAK Harita ve T.C. Müh. M.K.P. Mah. Fatsa Mevdanı No:15 Fatsa V.D. 03 041 1639	
SOYADI	KARABAYRAK		
ÜNVANI	HARİTA MÜHENDİSİ		
BÜRO TES. NO	8066		
ODA SİC. NO	10951		
DİPLOMA NO	6127		
İŞYERİ SAHİBİ	MURATHAN ATEŞLİ	BOLAMAN MAH. SAHİL CAD. NO:221 SAMSUN- ORDU KARAYOLU FATSA/ORDU	
İŞ NEV'İ	RESTAURANT		
ADRESİ			
PAFTA	ADA	PARSEL	ÖLÇEK
43	139	2-3	1/200
BELEDİYE	ONAY		TASTIK OLUNUR.
KONTROL EDİLDİ		YAPIL KONTROLÜ	
Doğan GÜNEŞ İnşaat Teknikeri		Mustafa TUJAN İnşaat Mühendisi	



TAPU SENEDİ

İli	ORDU	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	FATSA						
Mahallesi	BOLAMAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	GÖLBAŞI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
90.000,00		43	139	2	ha	m ²	dm ²
90.000,00		43	139	2	884,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 53938253					
	Edinme Sebebi	1/4 pay MEHMET HACIHASANOĞLU : MAHMUT Oğlu adına kayıtlı iken; 2/4 pay NURTEN HACIHASANOĞLU : HAMDİ Kızı adına kayıtlı iken GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.			3/4		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	13105	52	5137		26/12/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 14:41

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
056019236210	20191218-2546-F02906	23621

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	139/2
Taşınmaz ID:	53938253	Yüzölçüm (m²):	384.00
İl / İlçe	ORDU/FATSA	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Fatsa TM		
Mahalle / Köy Adı:	BOLAMAN M		
Mevki:	GÖLBAŞI		
Cilt / Sayfa	52/5137		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
153163230	(SN:110366364) NAZAN HACIHASANOĞLU : MAHMUT Kızı	Paylı Mülkiyet /	1 / 4	Fatsa TM İntikal Yev: 2024 Tarih: 25/09/2003	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	TRABZON 1.İCRA MÜD. 20/01/2009 TARİHLİ 2008/9756 SAYILI YAZISI (HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 794 Tarih: 03/02/2009	
Serh	TRABZON 1.İCRA MÜD. 19/01/2009 TARİHLİ 2008/6092 SAYILI YAZISI İLE 140.900,00TL.(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 795 Tarih: 03/02/2009	
Serh	TRABZON 1.İCRA DAİRESİNİN 12/05/2009 TARİHLİ 2009/4815 ESAS SAYILI YAZISI İLE. 698.049,05TL.(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 4621 Tarih: 27/05/2009	
Serh	FATSA VERGİ DAİRESİ MÜD. 04/09/2009 TARİHLİ 12375 SAYILI YAZISI İLE 48.000,00TL.(HACİZ)		Fatsa TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 7251 Tarih: 04/09/2009	

Serh	FATSA 1.İCRA DAİRESİNİN BİLA TARİHLİ 2009/1772 ESAS SAYILI YAZISI İLE 836.00TL.(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 9429 Tarih: 13/11/2009	
Serh	FATSA 1.İCRA DAİRESİNİN 02/12/2009 TARİHLİ 2009/3667 SAYILI YAZISI İLE 152.279,00TL.(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 9914 Tarih: 03/12/2009	
Serh	FATSA 1.İCRA DAİRESİNİN 02/12/2009 TARİHLİ 2009/3667 SAYILI YAZISI İLE. 4.100,00TL.(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 9915 Tarih: 03/12/2009	
Serh	FATSA 1.İCRA DAİRESİNİN 02/12/2009 TARİHLİ 2009/3656 SAYILI YAZISI İLE. 21.500,00(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 9916 Tarih: 03/12/2009	
Serh	FATSA 1.İCRA VE İFLAS MÜD. 16/03/2010 TARİHLİ 2009/1772 SAYILI YAZISI İLE 860.00TL.(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 2212 Tarih: 17/03/2010	
Serh	FATSA İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16/04/2010 TARİHLİ 2009/3533 SAYILI YAZISI İLE. 4.870,70TL(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 3347 Tarih: 19/04/2010	
Serh	FATSA 1.İCRA DAİRESİNİN 28/06/2010 TARİHLİ 2010/1879 ESAS SAYILI YAZISI İLE. 13.318,00TL.(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 5561 Tarih: 01/07/2010	
Serh	ORDU 1.İCRA MÜD. 29/06/2010 TARİHLİ 2009/9429 SAYILI YAZISI İLE. 372.00TL.(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 5777 Tarih: 09/07/2010	
Serh	FATSA 1.İCRA MÜD. 29/07/2010 TARİHLİ 2010/2045 SAYILI YAZISI İLE 57.081,54TL.(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 6674 Tarih: 10/08/2010	
Serh	FATSA 1.İCRA MÜD. 01/10/2010 TARİHLİ 2010/2045 SAYILI YAZISI İLE. 57.081,54TL.(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 8439 Tarih: 01/10/2010	
Serh	FATSA 1.İCRA MÜD. 25/05/2011 TARİHLİ 2010/3332 SAYILI YAZISI İLE 626.16TL(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 4953 Tarih: 25/05/2011	
Serh	ORDU 2.İCRA MÜD. 04/07/2011 TARİHLİ 2011/937 SAYILI YAZISI İLE 2.675,00TL(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 6073 Tarih: 01/08/2011	
Serh	FATSA 1.İCRA DAİRESİNİN 16/08/2011 TARİHLİ 2009/3667 ESAS SAYILI YAZISI İLE. 152.279,00TL(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 7022 Tarih: 15/09/2011	
Serh	FATSA VERGİ DAİRESİ MÜD. 21/09/2011 TARİHLİ 18345 SAYILI YAZISI İLE. (HACİZ)		Fatsa TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 7205 Tarih: 26/09/2011	
Serh	FATSA VERGİ DAİRESİ MÜD. 02/02/2012 TARİHLİ 1489 SAYILI YAZISI İLE 72.099,04TL(HACİZ)		Fatsa TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 967 Tarih: 03/02/2012	

Serh	ORDU 2.İCRA MÜD. 16/11/2011 TARİHLİ 2011/937 SAYILI YAZISI İLE. 2.675,00TL.(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 2514 Tarih: 26/03/2012	
Serh	ORDU 1.İCRA MÜD. 12/07/2012 TARİHLİ 2012/3972 SAYILI YAZISI İLE 31.185,18TL(HACİZ)		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 8016 Tarih: 21/05/2012	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/02/2013 tarih 2010/8876 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 138563,85 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 1960 Tarih: 25/02/2013	
Serh	Kamu Haczi : ORDU SGK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/04/2013 tarih 6665832 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 14700 TL (Alacaklı: ORDU SGK İL MÜD.)		Fatsa TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 4016 Tarih: 19/04/2013	
Serh	İcrai Haciz : FATSA İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 13/05/2013 tarih 2010/3332 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 679 TL bedel ile Alacaklı : Ethem INANOĞLU lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 4932 Tarih: 14/05/2013	
Serh	İcrai Haciz : FATSA 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/12/2013 tarih 2010/2045 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 82.554 TL bedel ile Alacaklı : CEMİL ODABAŞOĞLU lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12283 Tarih: 05/12/2013	
Serh	İcrai Haciz : FATSA İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin bila tarih 2011/1146 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 615.00 TL bedel ile Alacaklı : TÜRK TELEKOM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 473 Tarih: 16/01/2014	
Serh	İcrai Haciz : ORDU 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 12/03/2014 tarih 2012/3972 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 31185 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ BANKASI AŞ lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 4836 Tarih: 14/05/2014	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 25/07/2015 tarih 2014/17935 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 138563,85 TL bedel ile Alacaklı : GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 7591 Tarih: 03/08/2015	

Üst (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	Haciz Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır. İSTANBUL 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/08/2016 tarih 2014/17935 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile (Borç Miktan: 138563,85 , Alacaklı: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. , Borçlu: NAZAN HACİHASANOĞLU), Dosya No: 2014/17935 E.	Fatsa TM İcrai Haciz Yenilenmesi/Değişikliği Yev: 8503 Tarih: 10/08/2016	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
-----	--------------	--------------	-------------	--------------

Serh	İcrai Haciz : FATSA İCRA DAİRESİ nin 19/11/2015 tarih 2010/2045 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 48757,84 TL bedel ile Alacaklı : CEMİL ODABAŞOĞLU lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10773 Tarih: 20/11/2015	
Serh	İcrai Haciz : FATSA İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/06/2016 tarih 2010/2045 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 48757,84 TL bedel ile Alacaklı : CEMİL ODABAŞOĞLU lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 6232 Tarih: 02/06/2016	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/08/2017 tarih 2014/17935 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 138563,85 TL bedel ile Alacaklı : GÜNEŞ SİGORTA AŞ lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 7817 Tarih: 18/08/2017	
Serh	İcrai Haciz : FATSA İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2017 tarih 2010/2045 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 48757,84 TL bedel ile Alacaklı : CEMİL ODABAŞOĞLU lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 11478 Tarih: 15/11/2017	
Serh	İcrai Haciz : FATSA İCRA DAİRESİ nin 23/07/2018 tarih 2018/3099 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 21500 TL bedel ile Alacaklı : T.HALK BANKASI AŞ. lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 8695 Tarih: 24/07/2018	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 1. İCRA DAİRESİ nin 07/08/2018 tarih 2014/17935 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 138563,85 TL bedel ile Alacaklı : -GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 9296 Tarih: 08/08/2018	
Serh	İcrai Haciz : FATSA İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2018 tarih 2010/2045 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 48757,84 TL bedel ile Alacaklı : CEMİL ODABAŞOĞLU lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 13550 Tarih: 07/11/2018	
Serh	İcrai Haciz : ORDU İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/04/2019 tarih 2018/1192 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 56619,80 TL bedel ile Alacaklı : GÜVEN VARLIK YONETİM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 4840 Tarih: 11/04/2019	
Serh	İcrai Haciz : Fatsa İcra Dairesi nin 22/10/2019 tarih 2010/2045 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 130125,95 TL bedel ile Alacaklı : Cemil Odabaşoğlu lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 15104 Tarih: 22/10/2019	

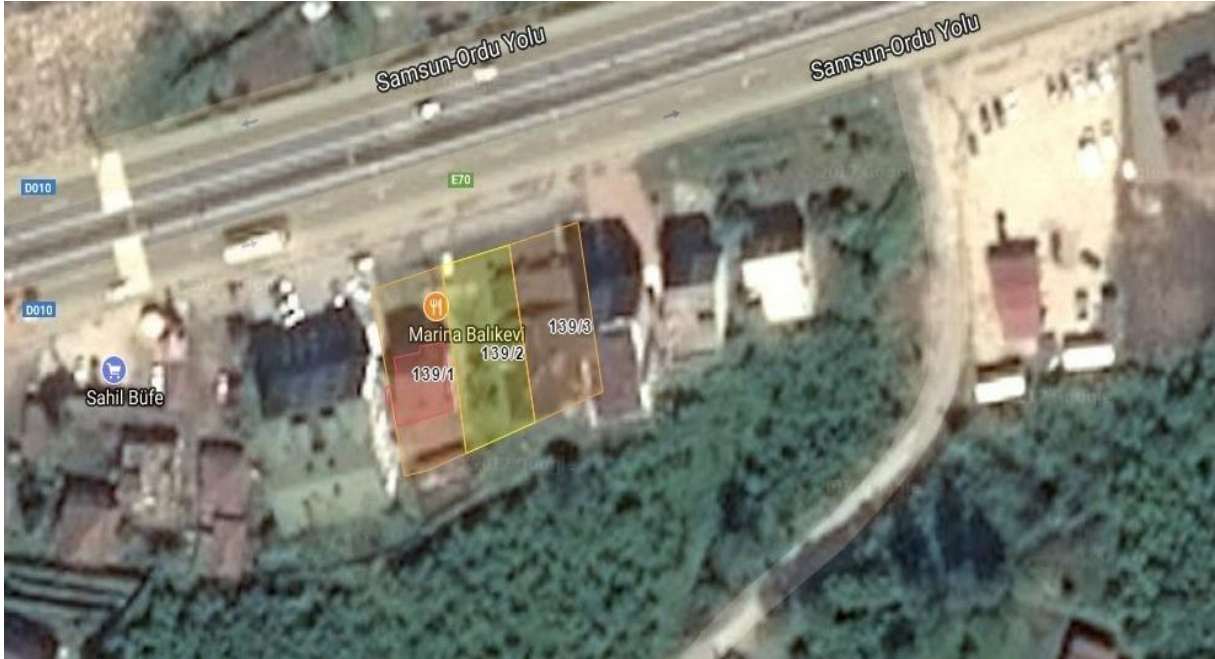
Rehin

Miktar	Faiz	Derece /Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
150,000.00 TL	10	1/1	FBK	Yok	(SN:6964735) ANODOLU ANONİM TÜRK SİGORTA ŞİRKETİ KARADENİZ BÖLGE MÜD. VKN:	Fatsa TM İpotek Tesisi Yev: 2165 Tarih: 13/06/2006	

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
----------	-------	-----------------	-------------	-------------	--------------

288589234	(SN:7863423) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	3 / 4	Fatsa TM Satış Yev: 13105 Tarih: 26/12/2014
Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)				
Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1137.77 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10406 Tarih: 26/07/2019	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10926 Tarih: 05/08/2019	
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.		Fatsa TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12213 Tarih: 05/09/2019	

CBS GÖRÜNTÜSÜ



UAVT KAYDI



Adres:

YENİPAZAR Mah. ASFALT Cad. No: 34
/ FATSA / ORDU
Bina Kodu: 6081772

Bu adrese ait adres kodu:

1179169386


[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi	10.11.2017
Raporun Numarası	2017_M_0341
Raporu Hazırlayanlar	Sinem KARABAYRAK - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ümit KAYA - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç) Güneş Sigorta A.Ş. Hisse Değeri	172.500.-TL

Raporun Tarihi	25.11.2015
Raporun Numarası	2015_M_0491
Raporu Hazırlayanlar	Gonca DOĞRUCA - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ümit KAYA - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç) Güneş Sigorta A.Ş. Hisse Değeri	110.000.-TL

SERTİFİKASYONLAR:



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu


Tarih : 19.12.2017 No : 407486

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

Sinem KARABAYRAK


Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



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




Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



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)