



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Muş/Bulanık/Kültür – 101 Ada 108 Parsel – Arsa

2019_M_0740 / 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.	Muş İli	12
3.4.	Bulanık İlçesi	13
4.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	14
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	14
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	14
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	14
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	14
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	15
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	15
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	15
5.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	15
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	16
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	17
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	17
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	19
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	20
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	20
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	20
8.	SONUÇ	21
9.	RAPOR EKLERİ	22

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 30.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Serkan ALTILAR 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_0740
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	:	Muş İli, Bulanık İlçesi, Kültür Mahallesi dahilinde yer alan, 824,84 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA" vasıflı 101 Ada 108 Parsel üzerinde yer alan yapının 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	:	Muş İli, Merkez İlçesi, Kültür Mahallesi, Mezarlık Üstü Mevkii dahilinde yer alan, 824,84 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA" vasıflı 101 Ada 108 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 bir adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -15.11.2017 tarih, 2017_M_0325 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 50.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Satış Değeri	:	60.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	:	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
Müşteri Firma Adresi	:	Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Serkan ALTILAR (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 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 ulaşılabileceği 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.

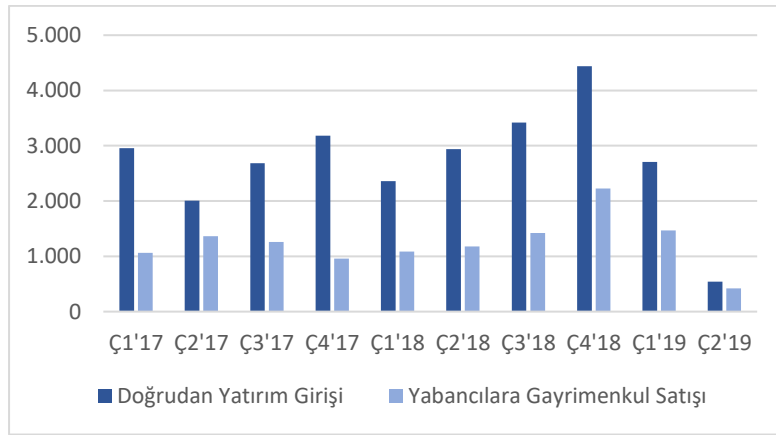
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici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

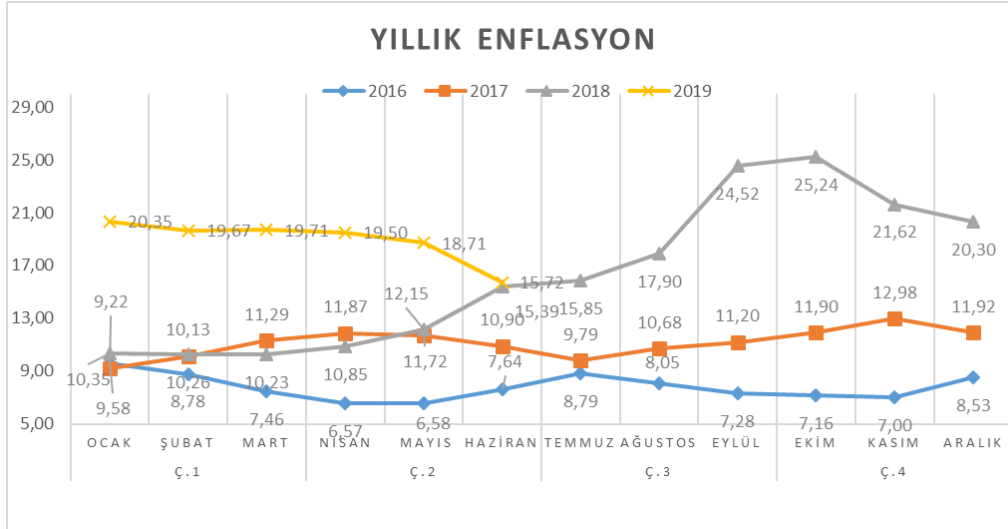
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44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

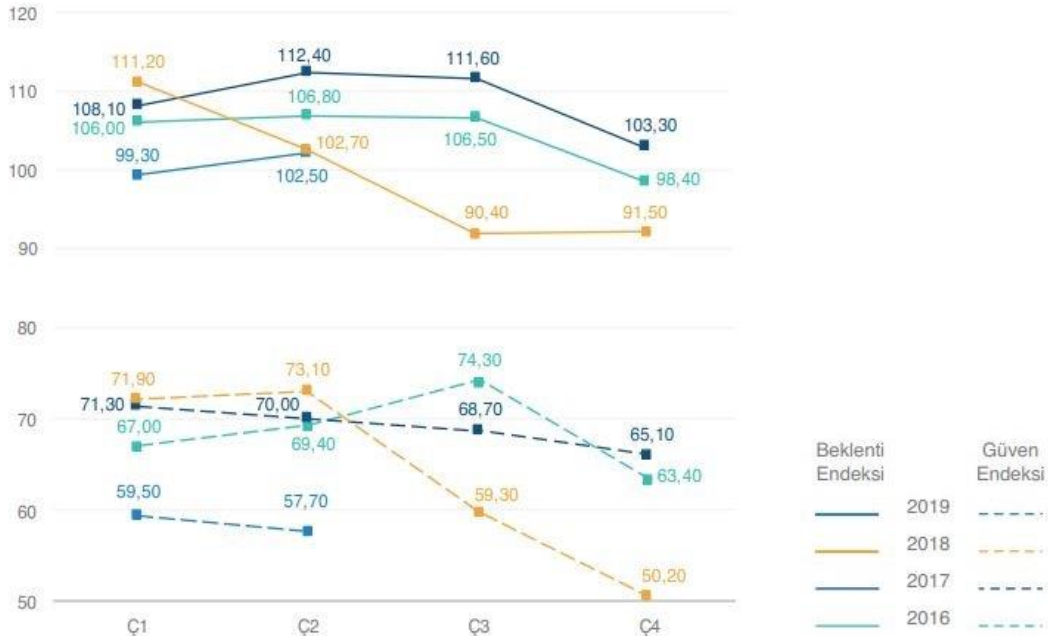
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



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.

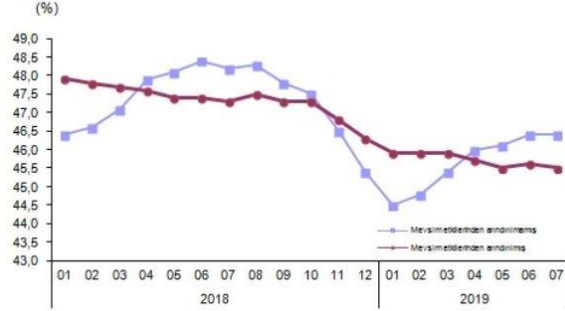
Kaynak: TÜİK

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.

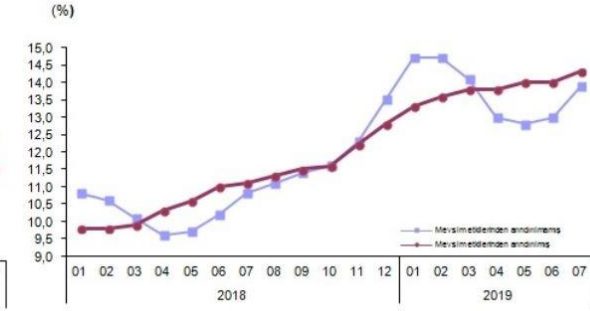
Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir.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

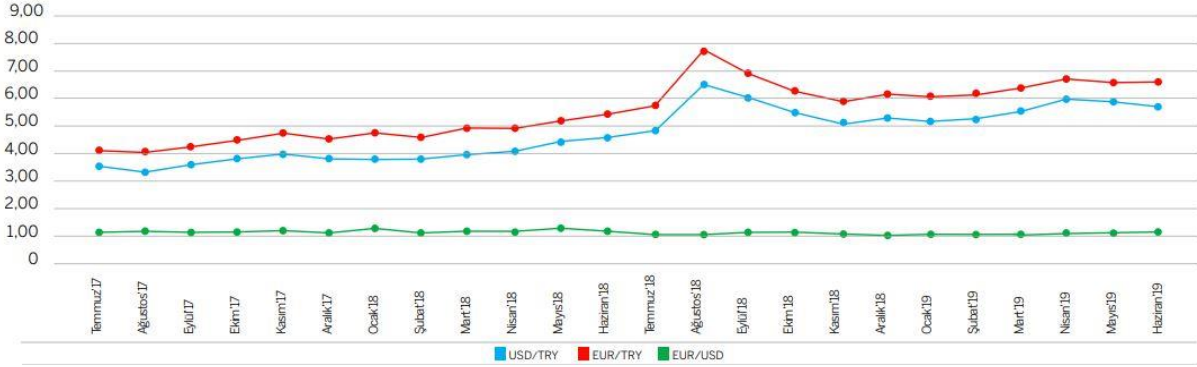
3.2. Gayrimenkul Pazarı

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 Yılı 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.

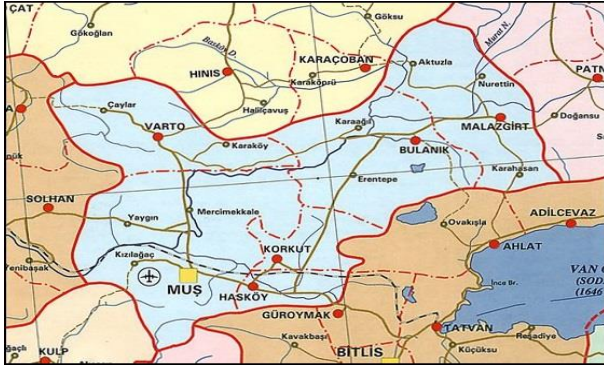
Grafik 4. Döviz Kurları – Temmuz 2017/Haziran 2019


Kaynak: TCMB

TÜFE, Haziran 2019'da aylık bazda %0,03 oranında artarak piyasa beklentilerine yakın bir performans sergiledi. Yıllık bazda TÜFE ise %15,72 olurken, Haziran 2018'den bu yana en düşük seviyesinde kaydedilmiştir. Aynı dönemde Yurt içi ÜFE (Yi-ÜFE) 'deki yükseliş aylık bazda %0,09 oranında gerçekleşmiştir. Yi-ÜFE'nin yıllık bazda artışının ise %25,04 oranında olduğu hesaplandı. Bu artış, geçtiğimiz yılın Temmuz ayından bu yana kaydedilen en düşük artış oranı olmuştur.

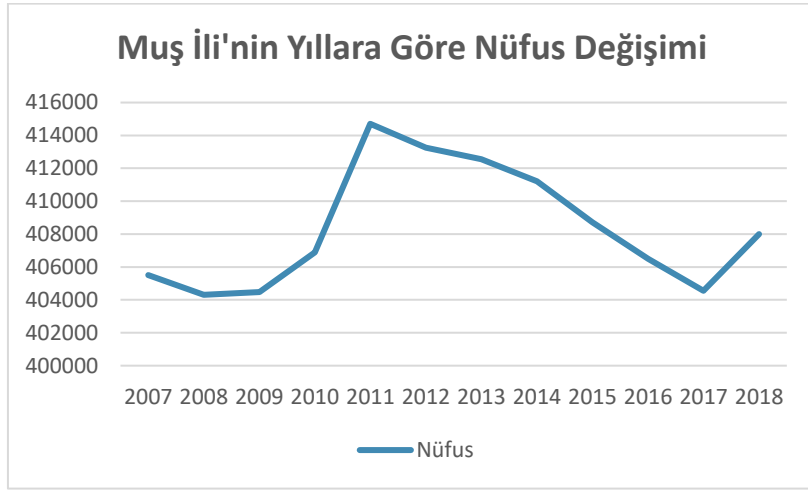
Para Politikası Kurulu, Haziran 2019'da gerçekleşen toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo faiz oranını %24 seviyesinde korumuştur. Yapılan açıklamada, ekonomideki dengelenme eğiliminin devam ettiğine yer verilmiştir. Ayrıca iç talep gelişmeleriyle parasal sıkılaşmanın etkilerinin enflasyondaki düşüşü desteklediği söylenmiştir. Buna ek olarak, önceki toplantı notlarında değişiklik yapılarak "fiyatlamaya davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşun korunmasına karar verildi" ifadesine yer verilmiştir.

3.3. Muş İli



Muş ili Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Murat-Van Bölümünde yer alır. Yaklaşık 8116 km² alan kaplayan ilin, doğusunda Ağrı ve Bitlis, batısında Bingöl, kuzeyinde Erzurum, güney ve güneybatısında ise Bitlis, Diyarbakır ve Batman illeri bulunmaktadır. 1927 yılında il olan Muş şehrinin, 6 adet ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler Merkez, Bulank, Malazgirt, Varto, Korkut ve Hasköy'dür. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına

göre ilin toplam nüfusu 407.992'dür ve ilde km²'ye 50 kişi düşmektedir. İlde nüfus yoğunluğu en fazla merkez ilçede yer alırken iken Bulank İlçesi de ikinci sırada yer almaktadır. İlin temel ekonomik sektörleri tarım ve hayvancılıktır. Muş İlinde bir adet havalimanı bulunurken demiryolu ve karayolu ile de ulaşım sağlanabilmektedir.

Grafik 5. Muş İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri**

2018 Yılı sonu itibarıyla Şehir Merkezinde 25.741, Köylerde ve Beldelerde 55.589 olmak üzere İlçemizin toplam nüfus 81.330 kişidir. Yurt dışında ve özellikle batı illerimize göç oldukça fazladır.

3.4. Bulanık İlçesi

Muş İli'ne bağlı olan Bulanık İlçesi, Muş-Ağrı bağlantısını sağlayan D280 karayolunun güneyinde yer almaktadır. Muş il merkezine 105 km mesafede yer alan ilçenin doğusunda Malazgirt, batısında Varto, kuzeyinde Hınıs, güneyinde ise Ahlat ilçeleri yer almaktadır. Toplam nüfusu 80.540 olan Bulanık, Muş ilinin yüz ölçümü ve nüfusuyla en büyük ilçesidir. İlçe, 1927 Yılında Muş'un il olması ile birlikte Muş' a bağlı bir ilçe olmuştur. Günümüzde ilçede 9 Mahalle, 56 köy bulunmaktadır. İlçe'nin temel ekonomik faaliyetleri Muş İli ile benzer olarak tarım ve hayvancılıktır.

Tablo. 8 Bulanık İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2008	84.430	43.428	41.002
2009	83.499	42.870	40.629
2010	84.315	43.122	41.193
2011	84.713	43.262	41.451
2012	85.114	43.527	41.587
2013	84.128	42.816	41.312
2014	83.266	42.485	40.781
2015	82.205	41.801	40.404
2016	81.330	41.439	39.891
2017	80.703	41.050	39.653
2018	80.540	41.232	39.308

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	: MUŞ
İLÇESİ	: BULANIK
MAHALLESİ	: KÜLTÜR
MEVKİİ	: MEZARLIK ÜSTÜ
PAFTA NO	: 1
ADA NO	: 101
PARSEL NO	: 108
YÜZÖLÇÜMÜ	: 824,84
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT NO	: 14
SAYFA NO	: 1375
YEVMIYE NO	: 837
TAPU TARİHİ	: 08.03.2017
MALİK/HİSSE	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş./TAM

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 31.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Şerhler Hanesi:

- **İcrai Haciz:** İstanbul Anadolu 6.İcra Dairesi'nin 12.07.2018 tarih, 2018/12827 esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 85.605,00.-TL bedel ile Alacaklı: Denizbank A.Ş. lehine haciz islenmiştir şerhi (25.07.2018 tarih -2457 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 islenmiştir şerhi, (05.08.2019 tarih -3636 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: Ayse Koca, Kenan Koca lehine haciz islenmiştir şerhi (05.09.2019 tarih -4213 yevmiye no)
- **İcrai Haciz:** Malatya İcra Dairesi'nin 24.12.2019 tarih 2017/17553 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 692.113,00.-TL bedel ile Alacaklı: Ayse Güde, Aysegül Güde, Gülsah Umar, Hava Güde, Kemal Güde, Kenan Güde, Mahmut Güde, Muzaffer Güde, Süleyman Güde, Serif Güde, Zeynep Meral lehine haciz islenmiştir şerhi (24.12.2019 tarih -6489 yevmiye no)

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti 08.03.2017 tarihinde satış işlemi ile Güneş Sigorta A.Ş.'ye geçmiştir. Bu tarihten sonra taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün konumlandığı parselin ada parsel bazında yerinin doğruluğu Bulanık Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde görülen parsellasyon planından ve yerinde yapılan incelemeler sonucunda tespit edilmiştir. Taşınmazın imar durumu Bulanık Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki ilgili memur tarafından öğrenilmiş olup, "**Konut**" lejantlı, ayırık nizam, 2 kat, TAKS: 0,20, KAKS: 0,40 yapılaşma koşullarına sahiptir. Bulanık Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünde yapılan incelemede konu taşınmazın kuzeydoğusunda 6,5 m² ihdastık alanın olduğu bilgisi görevli memur tarafından 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 101 ada, 108 parselle ilişkin işlem dosyası Bulanık Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir ruhsat veya iskan belgesi bulunmamaktadır.

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

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

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Muş İli, Bulanık İlçesi, Kültür Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Taşınmaza 430 Sokak üzerinde yer alan Muş Bulanık Anadolu Lisesi referans olarak alındığında sokak üzerinden yaklaşık 500 metre kuzeydoğu istikametinde ilerledikten sonra sağ kolda ulaşılmış olunur. Değerlemeye konu taşınmaz ilçe merkezine yaklaşık 1,2 km uzaklıktadır.



-Konum Krokisi-

Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanları orta seviyede olup, bölgenin herhangi bir ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır.



-Konum Krokisi-

Tablo. 10 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
Devlet Hastanesi	1,70
Öğretmenevi	1,40
İlçe Merkezi	1,20

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Ekspertize konu gayrimenkul; Muş İli, Bulank İlçesi, Kültür Mahallesi, Mezarlık Üstü Mevkii'nde yer alan, imarın 101 ada, 824,84 m² yüzölçümüne sahip 108 nolu parselini teşkil eden "Arsa" vasfındaki taşınmazdır.



-Ana Gayrimenkul-

Parsel köşe konumunda olup güneydoğusunda yer alan 10 metre genişliğindeki imar yoluna yaklaşık 20 metre, kuzeydoğusunda yer alan 7 metre genişliğindeki imar yoluna yaklaşık 19 metre cephelidir. Parselin etrafı açık durumdadır. Parsel geometrik olarak düzgün olmayan çokgen formundadır. Parsel az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir ürün yetiştiriciliği yapılmamaktadır.

Parsel üzerinde zemin kat tablası ve kolonları inşa edilmiş olan ruhsatsız yapı bulunmaktadır. Yapıya ilişkin herhangi bir ruhsat, iskan, proje vb. resmi belgenin olmadığı ve söz konusu parsel üzerinde yapılan yapının eski tarihli olduğu öğrenilmiştir. Bu husus dikkate alınarak ilgili yapılaşma değerlemede dikkate alınmamıştır.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Köşe parselde yer alması
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve kolaylığı,
- Alt yapısının tamamlanmış olması

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Bölgenin gelişiminin düşük olması,
- Parsel üzerinde zemin kat tablası inşa edilmiş ruhsatsız yapının olması,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine sadece "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" kullanılarak ulaşılmıştır.

Değerleme çalışmasında; parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıya göre maliyet ve gelir kalemleri öngörülerek "Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi" kullanılarak projeksiyon hazırlanmış ancak giderlerin (inşaat maliyeti ve müteahhit kar payı) gelirleri (konut satış cirosu) geçmesi sebebiyle sonuç negatif çıkmıştır. Bu sonuçtan; bölgenin henüz konut imarlı gelişime hazır olmadığı, bölgenin gelişimine bağlı olarak gelecek yıllarda karlılık düzeyinin artacağı öngörülmektedir. Bu sebeple taşınmaza sadece "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ile değer takdir edilmiştir.

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.

Tablo. 11 Arsa Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Arsa	Taşınmazın yaklaşık 120 metre güneydoğusunda ara parselde yer alan aynı imar durumuna sahip 1.013 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde tek katlı yaklaşık brüt 120 m ² kullanım alanlı yapı ile birlikte sahibi tarafından 150.000.-TL bedelle satılıktır. (Yapı çıkarılınca arsa birim değeri yaklaşık 75.-TL/m ² olarak hesaplanmaktadır.)	78.000	1.013	77	Sahibinden 0555 479 3466
Emsal 2 Arsa	Taşınmazın yaklaşık 390 metre güneybatısında, ara parselde yer alan aynı imar durumuna sahip 1.165 m ² yüzölçümlü arsa emlak ofisi tarafından 105.000.-TL bedelle satılıktır. Not: Emsal daha kötü konumda yer almakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Fiyat yüksek bulunmuştur.	105.000	1.165	90	Emlak Ofisi 0538 377 31 02
Emsal 3 Arsa	Taşınmaza yakın konumda yer alan 1.700 m ² arsa ve içinde yer alan yaklaşık 200 m ² alanlı yapı 250.000.-TL bedelle satılıktır (Yapı çıkarılınca arsa birim değeri yaklaşık 75.-TL/m ² olarak hesaplanmaktadır.)	130.000	1.700	77	Sahibinden 0534 352 54 94
Emsal 4 Beyan	Emlak ofisi ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer imar durumuna sahip imarlı arsaların ortalama 75-90.-TL/m ² değer ile satılabilir olacağı bilgisi tarafımıza beyan edilmiştir.	75-90	1,00	75-90	Emlak Ofisi 0 530 372 89 66
Emsal 5 Beyan	Emlak ofisi ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer imar durumuna sahip imarlı arsaların ortalama 80-90.-TL/m ² değer ile satılabilir olacağı bilgisi tarafımıza beyan edilmiştir.	80-90	1,00	80-90	Emlak Ofisi 0530 363 33 50



-Satılık Arsa Emsalleri Krokisi-

✓ ARSA EMSAL ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Bölgede yapılan incelemede söz konusu taşınmazla benzer nitelikte olan arsalar için ortalama **80-90 TL/m²** değer istenmektedir. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim m² değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. Arsa nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe, konum gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

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

Tablo. 12 Satılık Arsa Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Konum	Çeper	Çeper	Çeper	Merkeze Yakın	Çeper	Çeper
Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m²)	824,84	1.013,00	1.165,00	1.700,00	1,00	1,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		78.000	105.000	130.000	75	80
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		77	90	76	75	80
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	69,00	1.013,00	1.165,00	1.700,00	1,00	1,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	6.000	70.000	75.000	125.000	6.000	6.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		69,10	64,38	73,53	75,00	80,00
Konum	Çeper	Çeper	Çeper	Merkeze Yakın	Çeper	Çeper
Konum Katsayısı	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,00
Geometrik Topografik Yapı	Kare-Düz	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometrik Topografik Yapı Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
İmar Durumu	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
İmar Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Brüt Alan	825	1.013	1.165	1.700	1	1
Brüt Alan Katsayısı	1,00	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,90	0,86	0,99	1,00	1,00
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	75,00	76,78	75,30	74,27	75,00	80,00

Emsallerin konu arsanın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın arsasının birim m² satış değerinin **75.00.-TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 13 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Değer

Arsa Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Yuv. Pazar Değeri, TL
824,84	75,00	60.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin **60.000.-TL** 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 Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerlemeye çalışmasında **“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 **“Nakit Akımları Analizi Yöntemi”** kullanılmamıştır.

Değerleme çalışmasında; parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıya göre maliyet ve gelir kalemleri öngörülerek **“Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi”** kullanılarak projeksiyon hazırlanmış ancak giderlerin (inşaat maliyeti ve müteahhit kar payı) gelirleri (konut satış cirosu) geçmesi sebebiyle sonuç negatif çıkmıştır. Bu sonuçtan; bölgenin henüz konut imarlı gelişime hazır olmadığı, bölgenin gelişimine bağlı olarak gelecek yıllarda karlılık düzeyinin artacağı öngörülmektedir. Bu sebeple taşınmaza sadece **“Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi”** ile değer takdir edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için sadece **“Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi”** kullanılmış olup herhangi bir uyumlaştırma tablosu hazırlanmamıştır.

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 pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 14 Nihai Pazar Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	%18 K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL
Muş İli, Bulanık İlçesi, Kültür Mahallesi, 101 Ada 108 Parsel	824,84	60.000	70.800

Sonuç olarak;

Muş İli, Bulanık İlçesi, Kültür Mahallesi, 824,84 m² yüzölçümüne sahip 101 Ada 108 Parsel üzerinde bulunan "ARSA" nitelikli taşınmazın **Pazar değeri K.D.V. Hariç 60.000.-TL (Altmışbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

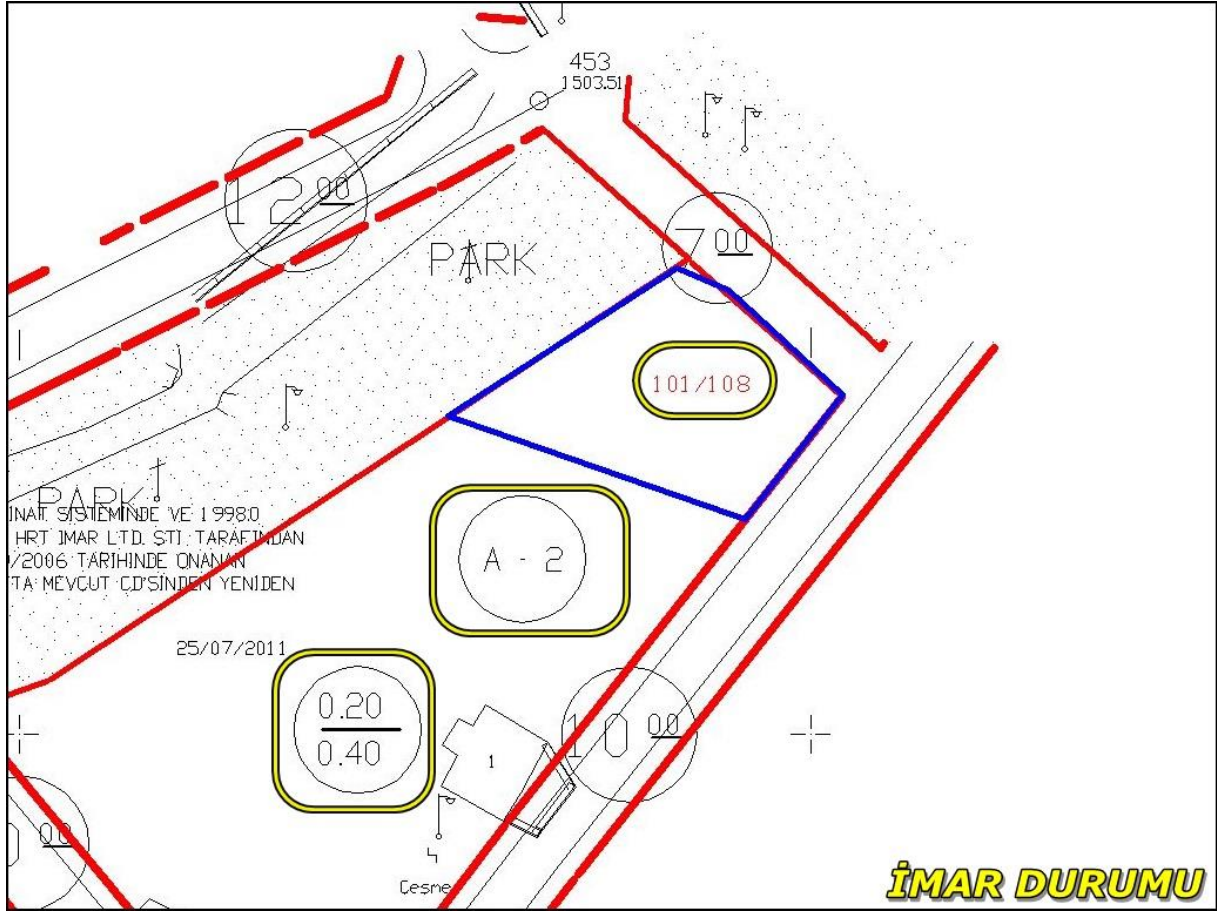
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Serkan ALTILAR İnşaat Müh. 902226	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI





İMAR PLANI ÖRNEĞİ



TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ					
Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU			Tarih: 31/12/2019 17:35		
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo			
075019080084	2019004645429415	8008			
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	101/108		
Taşınmaz ID:	41757530	Yüzölçüm (m ²):	824.84		
İl / İlçe	MUS/BULANIK	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA		
Kurum Adı:	Bulanık TM				
Mahalle / Köy Adı:	KÜLTÜR M				
Mevki:	MEZARLIK ÜSTÜ				
Cilt / Sayfa	14/1375				
Kayıt Durum:	Aktif				
Mülkiyet					
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
374845582	(SN:973041) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Bulanık TM Satış Yev: 837 Tarih: 08/03/2017	
Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)					
Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 6.İCRA DAİRESİ nin 12/07/2018 tarih 2018/12827 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 85605.00 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank a.ş. lehine haciz işlenmiştir.		Bulanık TM İcrai Haciz Tesis Yev: 2457 Tarih: 25/07/2018		
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		Bulanık TM İcrai Haciz Tesis Yev: 3636 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.		Bulanık TM İcrai Haciz Tesis Yev: 4213 Tarih: 05/09/2019		

1 / 2

Serh	İcrai Haciz : Malatya İcra Dairesi nin 24/12/2019 tarih 2017/17553 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 862113.0 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Güde, Ayşegül Güde, Gülşah Umar, Hava Güde, Kemal Güde, Kenan Güde, Mahmut Güde, Muzaffer Güde, Süleyman Güde, Şerif Güde, Zeynep Meral lehine haciz işlenmiştir.		Bulanık TM İcrai Haciz Tesis Yev: 6489 Tarih: 24/12/2019		
------	--	--	--	--	--

2 / 2

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi	15.11.2017
Raporun Numarası	2017_M_0325
Raporu Hazırlayanlar	Hakan DUMLU - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 405249) Kerem YAŞAR - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407453) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	50.000.-TL

SERTİFİKAYONLAR:



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)