



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Gaziantep/Şehitkamil/Küllü – 1850 Parsel– Fıstıklık

2019_M_0744 / 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.	Gaziantep İli	12
3.4.	Şehitkamil 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	13
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	13
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	13
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	13
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	14
5.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	14
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	14
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	15
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	15
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	15
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	15
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	15
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	16
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	17
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	18
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	18
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	18
8.	SONUÇ	19
9.	RAPOR EKLERİ	20

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 19.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Nahsen BERK 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_0744
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	:	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Küllü Mahallesi dahilinde yer alan, 11.100,00 m ² yüzölçümüne sahip, "FISTIKLIK" vasıflı 1850 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	:	Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Küllü Mahallesi, Keberli Mevkii dahilinde yer alan, 11.100,00 m ² yüzölçümüne sahip, "FISTIKLIK" vasıflı 1850 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 üç adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -08.11.2017 tarih, 2017_M_0332 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 230.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -13.11.2016 tarih, 2016_M_0358 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 220.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -23.11.2015 tarih, 2015_M_0468 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 200.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Gelir İndirgeme Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Satış Değeri	:	250.000.-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	:	Nahsen BERK (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.

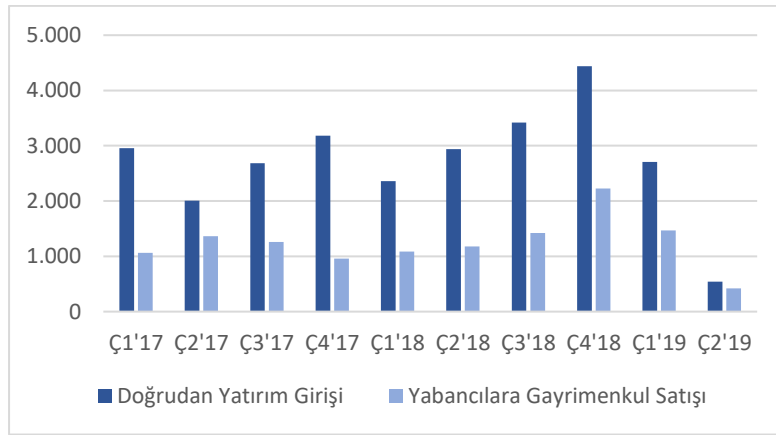
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici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

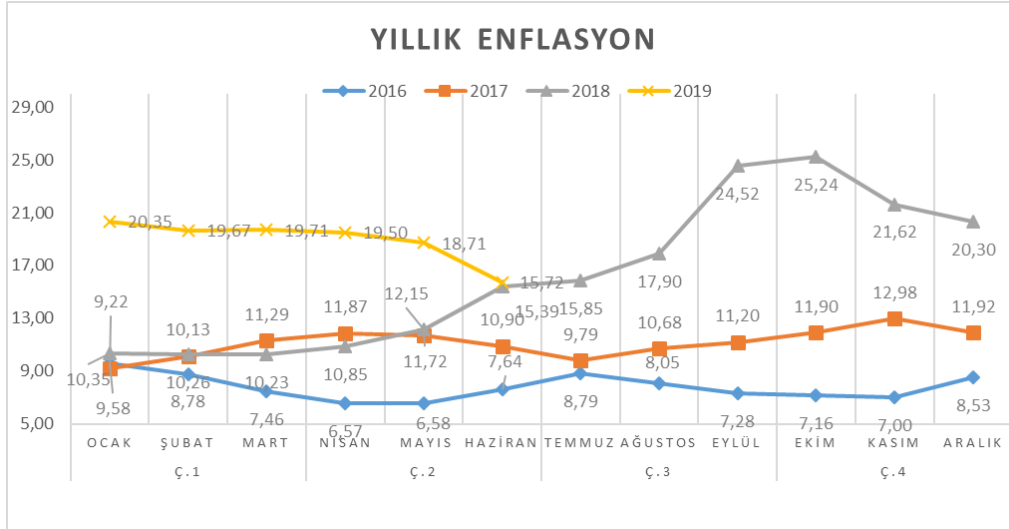
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44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

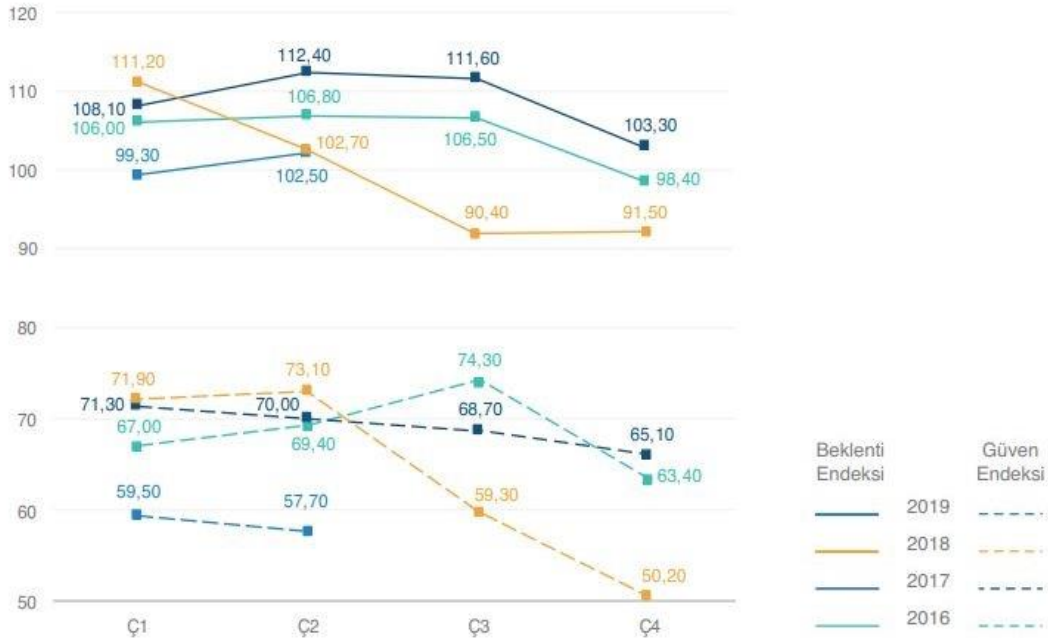
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



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 %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

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

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

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

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

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

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

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

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

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

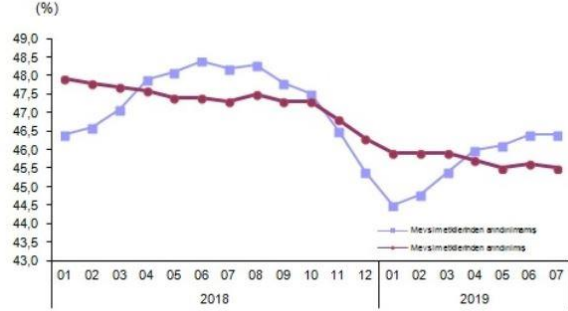
Kaynak: TÜİK

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

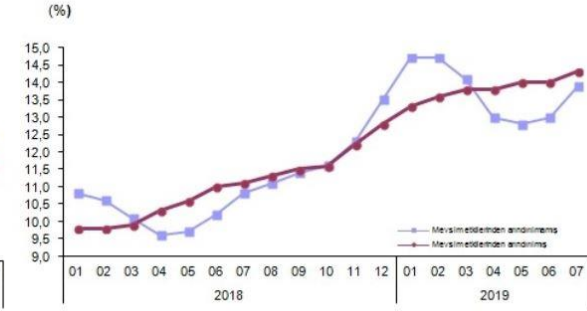
Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir.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

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları

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.

3.3. Gaziantep İli



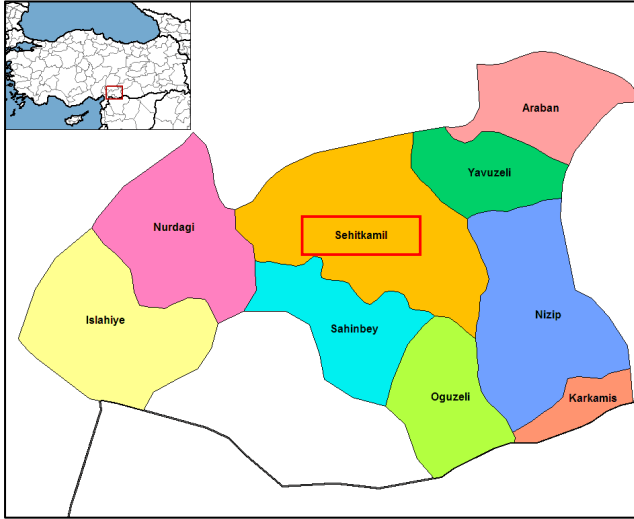
Gaziantep İli, eski ve halk arasındaki adıyla Antep, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde sanayi ve gelişmişlik bakımından birinci ilçe konumundadır. Hâlâ yaşanan en eski kentlerinden birisi olan Gaziantep İli bunların yanında, Türkiye sanayisi ve ticaretinde de çok önemli bir yer tutmaktadır. Bunun sebepleri arasında Gaziantep İli'nin Anadolu ile Orta Doğu arasında bir konumda bulunması ve liman kentlerine yakınlığı sayılabilmektedir. İl genelinde doğal göl bulunmamakta olup şehrin birçok yerine yapay göller ve barajlar inşa edilmiştir. İlin en önemli

akarsuyu Fırat Nehri ve kollarıdır. Gaziantep ilinde çok az doğal orman bulunmaktadır. İldeki toprakların sadece %14'ü ormanlık alanlarla kaplıdır. Bu ormanlarda özellikle meşe ve kızılçam ağaçları hâkimdir. Gaziantep ilinin batı ve kuzey çevreleri ormanlık, bozkır ve meralarla çevrili olup ilin topraklarının yüzde 60'ı tarıma elverişlidir. Bu kısım, tarlalar, zeytin, antep fıstığı, meyve ve sebze bahçeleri ile bağlarla kaplıdır. İldeki başlıca dağlar, ilin batısındaki Nur Dağları ile Sof Dağları'dır. Nur ve Sof Dağları arasındaki bölge levha hareketleri sonucu oluşmuş bir çöküntüdür. İldeki en yüksek dağ ise 1496 metre yüksekliği ile Büyük Sof Dağı'dır. İldeki başlıca ovalar ise İslahiye, Barak ve Tilbaşar ovalarıdır. Gaziantep ilinde Nurdağı ve İslahiye 1. derece, Yavuzeli ve Araban 2. derece, Oğuzeli, Nizip ve Karkamış ise 3. derece deprem bölgesidir.

2018 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilin toplam nüfusu 2.028.563'tür.

3.4. Şehitkamil İlçesi

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep



İli Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçemiz 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsamaktadır. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülmektedir. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır. Başlıca

yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m).

2018 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilin toplam nüfusu 774.179'dur. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 8 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: GAZİANTEP
İLÇESİ	: ŞEHİTKAMİL
MAHALLESİ	: KÜLLÜ
MEVKİİ	: KEBERLİ
PAFTA NO	: N39.D.17.C
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 1850
YÜZÖLÇÜMÜ	: 11.100,00
NİTELİĞİ	: FİSTIKLIK
CİLT NO	: 19
SAYFA NO	: 1850
YEVMIYE NO	: 35216
TAPU TARİHİ	: 29.11.2011
MALİK/HİSSE	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş./TAM

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Şerhler Hanesi:

- **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. (Yev: 35245, Tarih: 05/08/2019)
- **İcrai Haciz:** Şanlıurfa 1. İcra Dairesi'nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121.896,33.-TL bedel ile Alacaklı: Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir. (Yev: 36935 Tarih: 19/08/2019)
- **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. (Yev: 41078 Tarih: 05/09/2019)

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

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Harita Servisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazın 1/25000'lik planda "Tarım" alanı sınırları içerisinde kaldığı şifahi bilgisi alınmıştır.

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/hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup herhangi bir imar/işlem dosyası 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.

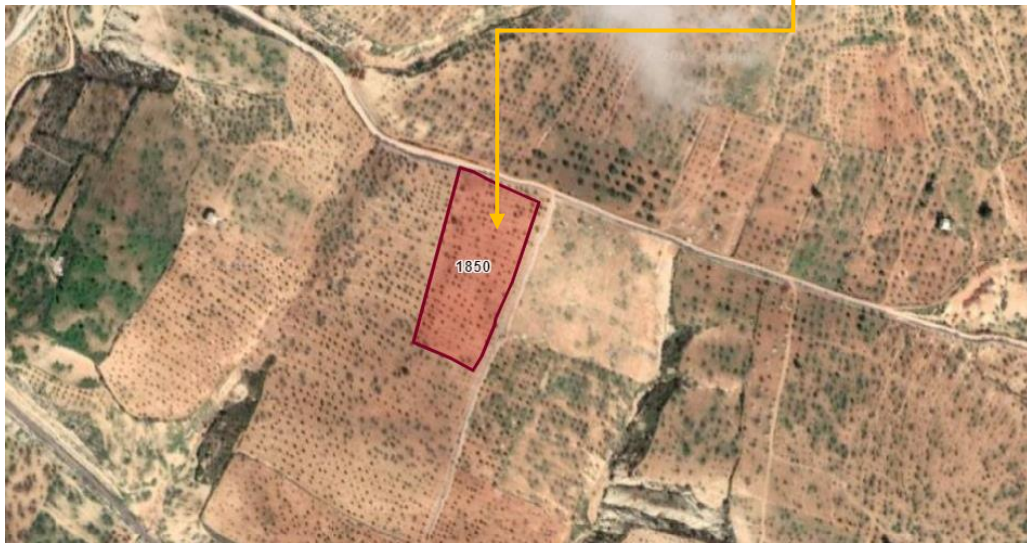
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul tapuda; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Küllü Mahallesi, N39D17C pafta, 11.100,00 m² yüzölçümlü 1850 parselde kayıtlı ‘Fıstıklık’ nitelikli taşınmazdır.

Konu gayrimenkule ulaşım için Gaziantep Şanlıurfa Yolu üzerinde doğu istikamette ilerlenir ve Küllü Köyü tabelalarından sola dönülür. Bu yol üzerinde yaklaşık 3 km ilerlenir ve Küllü Köy Merkezi’ne ulaşılır. Küllü Köy merkezinden güneydoğu istikamette yaklaşık 1300 metre ilerlenerek konu gayrimenkule ulaşılır.

Konu taşınmazın yakın çevresinde Adana Şanlıurfa Otoyolu, Nailbey Viyadüğü ve İbrahimşehir Köyü yer almaktadır. Bölgeye ulaşım Küllü Köy Merkezine kadar asfalt yoldan daha sonra toprak yoldan sağlanmaktadır.



-Konum Krokisi-

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu 11.100,00 m² yüzölçümlü 1850 parsel üzerinde kayıtlı 'Fıstıklık' nitelikli taşınmazdır. Konu parsel dörtgen formuna yakın bir geometrik şekle sahip olup az eğimli bir topolojik yapıya sahiptir. Parsel sınırları kuzey cepheden kadastro yolu ile yaklaşık olarak belirli diğer sınırları belirleyici herhangi bir işaret ya da yapı bulunmamaktadır. Değerleme tarihinde yapılan incelemede konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı ya da inşaat faaliyeti bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yaklaşık 250 adet (150 zeytin-100 fıstık), 20-30 yıllık ağaçlar yer almaktadır.



Ana Gayrimenkul

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Tarıma elverişli olması,
- Kadastro yoluna cepheli olması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Parsel sınırlarının zeminde belirsiz olması,
- Tapu kaydında yer alan icrai haciz şerhlerinin taşınmazın satış kabiliyetini etkilemesi,
- Arazi piyasalarındaki durgunluk.

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 imar durumu "Tarım" alanı olarak belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

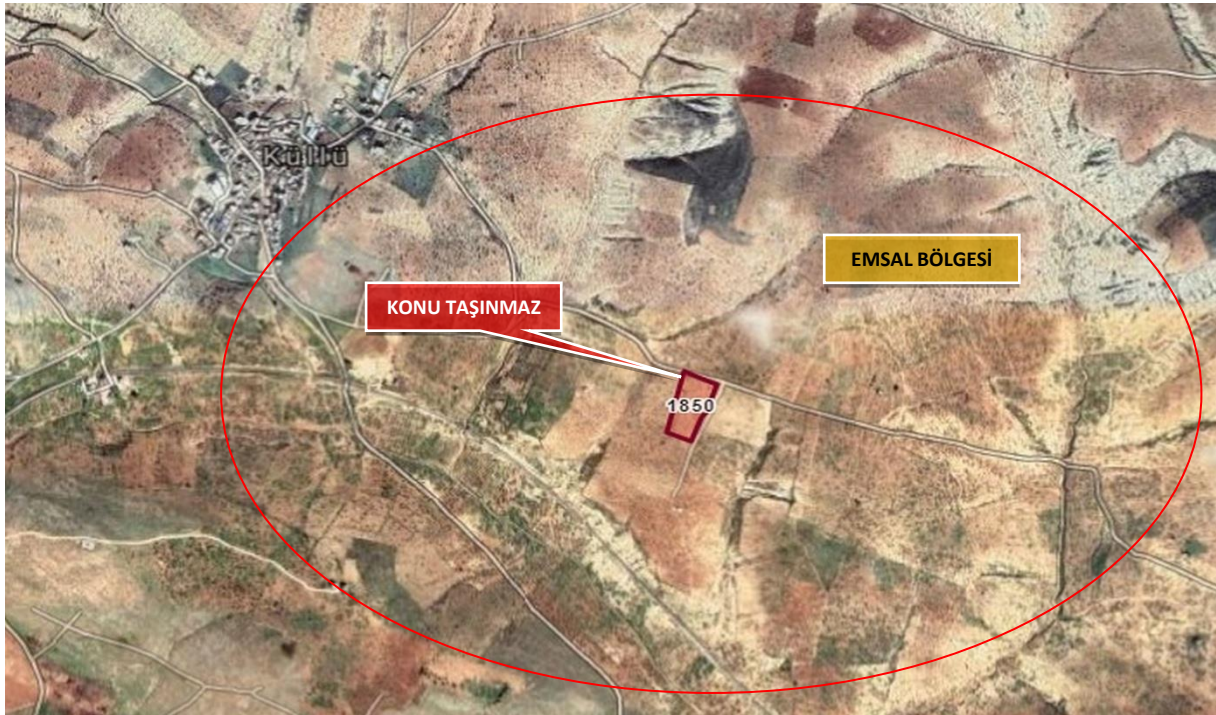
Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi" kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

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.

Tablo. 9 Tarla Emsalleri

Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 15.900 m ² yüzölçümlü zeytin bahçesi 350.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kadastral yol cephesi bulunmamaktadır.	350.000	15.900	22,00	BİRLEŞMİŞ EMLAKÇILAR 533 4415690
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 9.200 m ² yüzölçümlü fıstıklık 200.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kadastral yol cephesi bulunmamaktadır.	200.000	9.200	22,00	FİNANS GAYRİMENKUL 532 5674978
Emsal 3 Beyan	Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmelere doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer büyüklükte ve özelliklerdeki zeytinlik ve fıstıklıkların 20-25.-TL/m ² civarında satış görebileceği beyan edilmiştir.	20-25	1,00	20-25	BÖLGE EMLAKÇISI 530 1790761
Emsal 4 Beyan	Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmelere doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer büyüklükte ve özelliklerdeki zeytinlik ve fıstıklıkların 20-25.-TL/m ² civarında satış görebileceği beyan edilmiştir.	20-25	1,00	20-25	BÖLGE EMLAKÇISI 542 8073956



-Satılık Emsallerin Krokisi-

✓ SATILIK TARLA ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Bölgede yeterli sayıda satılık tarla emsali bulunamamış olup tespit edilen emsallerde birim tarla satış fiyatlarının **20-25.-TL/m²** aralığında olduğu, merkeze daha yakın konumlarda ve kadastral yol cephe parselde bu rakamın daha da yükseldiği görülmüştür.

Tarla nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe, konum gibi özellikleri ve pazarlık payları da dikkate alınarak hazırlanan uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 10 Tarla Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Çeper	Çeper	Çeper	Çeper	Çeper
Nitelik	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Beyan Edilen Alan (m²)	11.100,00	15.900,00	9.200,00	1,00	1,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		350.000	200.000	20	25
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		22	22	20	25
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	69,00	15.900,00	9.200,00	1,00	1,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	6.000	300.000	175.000	20	25
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		18,87	19,02	20,00	25,00
Konum	Çeper	Çeper	Çeper	Çeper	Çeper
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kadastral Yol Cephesi	Var	Yok	Yok	Var	Var
Kadastral Yol Cephesi Katsayısı	1,00	0,80	0,80	1,00	1,00
Geometrik Topografik Yapı	Kare-Düz	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometrik Topografik Yapı Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
İmar Durumu	Tarım Alanı	Tarım Alanı	Tarım Alanı	Tarım Alanı	Tarım Alanı
İmar Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Brüt Alan	11.100	15.900	9.200	1	1
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,80	0,80	1,00	1,00
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	22,00	23,58	23,78	20,00	25,00

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m² satış değerinin **22.-TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 11 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Değer

Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Yuv. Pazar Değeri, TL
11.100	22,00	245.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin yaklaşık **245.000.-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, parsel üzerinde herhangi bir bulunmaması sebebiyle “**Maliyet Analizi 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. Taşınmazın değerlemesinde **“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 taşınmazın değerlemesinde **“Nakit Akımları Analizi Yöntemi”** kullanılmamıştır.

Varsayım ve Kabuller:

Yapılan araştırmalar neticesinde konu taşınmazla aynı bölgede yer alan benzer büyüklükteki fıstık ve zeytin ağaçlarının 1 yıl ara ile mahsul verdiği, mahsul alınan yıllarda ağaç başı 30 kg zeytin (10 kg zeytin yağı) ve 10 kg yaş fıstık (5 kg kuru fıstık) ürün alındığı öğrenilmiştir. Güncel piyasada zeytin yağı litre (kg) fiyatının 20.-TL/Lt, kuru fıstık fiyatının ise 55.-TL/Kg olduğu bilinmektedir. Bölgedeki dikili tarım arazilerinde 5 mahsul döneminde (10 yıl) kendini amorti ettiği ve yaklaşık 10 dönüm bir arazinin tüm giderler dahil yıllık yaklaşık 3.000.-TL masrafının olduğu öğrenilmiştir.

Tablo. 12 Nakit Akımları Analizi/Ürün Geliştirme Yaklaşımı

Ürün Adı	Ağaç Sayısı	Ağaç Başı Ürün Kg	Elde Edilen Ürün, Kg/Lt	Ürün Fiyatı TL/Kg-LT	Toplam Değer, TL	5 Mahsul Dönemi Toplam Gelir, TL
Zeytin	150	10	1.500 LT (Zeytinyağı)	20 (Zeytinyağı)	30.000	150.000
Fıstık	100	5	500 kg Kuru Fıstık	55 (Kuru Fıstık)	27.500	137.500
TOPLAM GELİR, TL (10 Yıl)						287.500
TOPLAM GİDER, TL (10 Yıl)						30.000
NET GELİR, TL						257.500

“Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemine” göre konu taşınmazın değeri 257.500.-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 Yöntemi”** kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 13 Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Gelir İndirgeme Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
245.000	257.500	250.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın değeri **250.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmaza çevre, toprak yapısı, ulaşım imkanları, bölgede faaliyet gösteren emlakçı görüşleri ve bölgede yer alan emsaller göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir.

30.04.2014 tarihli Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (6537 Sayılı Kanun) kapsamında; 15.05.2014 tarihli, 29001 sayılı Resmi gazetede yayınlanan kanuna istinaden tarlaların satışı esnasında İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir. Bu görüşün olumsuz olması ya da sürecin uzaması ihtimal dahilinde olup, ilgili husus taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etki edebilmektedir.

Tüm bu bilgiler dahilinde konu 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
Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Küllü Mahallesi, 1850 Parsel	11.100,00	250.000	295.000

Sonuç olarak;

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Küllü Mahallesi, 11.100,00 m² yüzölçümüne sahip 1850 Parsel üzerinde bulunan "FISTIKLIK" nitelikli taşınmazın **pazar değeri K.D.V. Hariç 250.000.-TL (İkiyüzellibin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

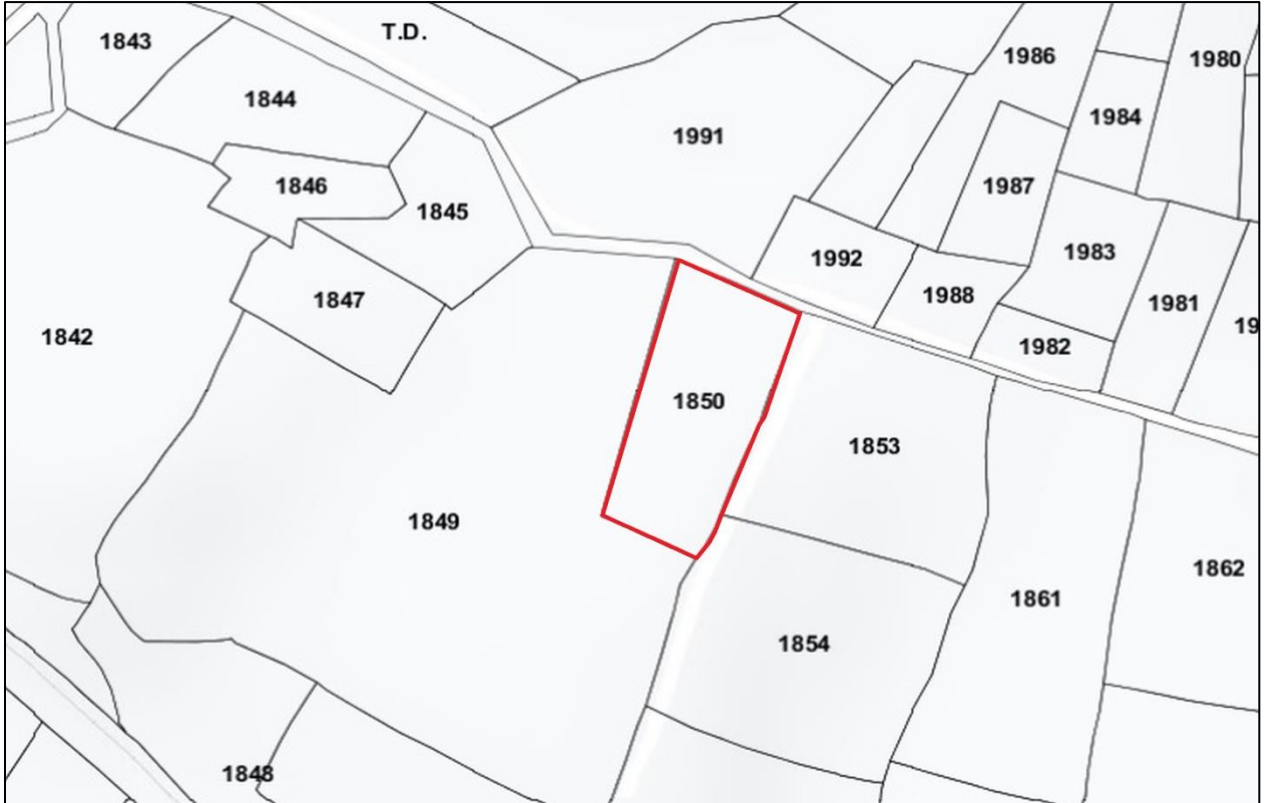
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nahsen BERK Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 409985	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI





İMAR PAFTASI ÖRNEĞİ**KADASTRO PAFTASI**

TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ					
Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU			Tarih: 18/12/2019 14:59		
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo			
184319898441	20191218-2546-F03003	89844			
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	/1850		
Taşınmaz ID:	13334387	Yüzölçüm (m²):	11100.00		
İl / İlçe	GAZİANTEP/ŞEHİTKAMİL	Ana Taşınmaz Nitelik:	FİSTİKLİK		
Kurum Adı:	Şehitkamil TM				
Mahalle / Köy Adı:	KÜLLÜ M				
Mevki:	KEBERLİ				
Cilt / Sayfa	19/1850				
Kayıt Durum:	Aktif				
Mülkiyet					
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
158005557	(SN:6338613) GÜNEŞ SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Şehitkamil TM Satış Yev: 35216 Tarih: 29/11/2011	
Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)					
Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		Şehitkamil TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 35245 Tarih: 05/08/2019		
Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		Şehitkamil TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 36935 Tarih: 19/08/2019		
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Şehitkamil TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 41078 Tarih: 05/09/2019		
1 / 1					

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi	08.11.2017
Raporun Numarası	2017_M_0332
Raporu Hazırlayanlar	Nahsen BERK - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 409985) Hasan Ertan YAŞİ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404222) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	230.000.-TL
Raporun Tarihi	13.11.2016
Raporun Numarası	2016_M_0358
Raporu Hazırlayanlar	Melih KARAASLAN - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408242) Tayfun UR - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403334) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	220.000.-TL

Raporun Tarihi	23.11.2015
Raporun Numarası	2015_M_0468
Raporu Hazırlayanlar	Melih KARAASLAN - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408242) Ali Ergün GÜRBAZ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: -) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	200.000.-TL

SERTİFİKASYONLAR:



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.07.2018 No : 409985

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

Nahsen BERK

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)