



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Mardin/Kızıltepe/Yeni Mahalle – 290/5

3 Nolu Bağımsız Bölüm

2019_M_0747 / 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.	Mardin İli	12
3.4.	Kızıltepe 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 Bilgilerine 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	16
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	16
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	17
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	18
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	18
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	19
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	19
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	19
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	23
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	23
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	24
8.	SONUÇ	25
9.	RAPOR EKLERİ	26

UYGUNLUK BEYANI

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

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 23.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Mehmet Şahin AKYOL 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_0747
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	: Mardin İli, Kızıltepe İlçesi, Yeni Mahalle dahilinde yer alan, 361,19 m ² yüzölçümüne sahip, "İki Katlı Betonarme Mesken" vasıflı 290 Ada 5 Parsel üzerinde yer alan yapının zemin katında yer alan "Mesken" vasıflı 3 nolu bağımsız bölümün 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	: Mardin İli, Kızıltepe İlçesi, Yeni Mahalle dahilinde yer alan, 361,19 m ² yüzölçümüne sahip, İki Katlı Betonarme Mesken" vasıflı 290 Ada 5 Parsel üzerinde yer alan yapının zemin katında yer alan "Mesken" vasıflı 3 nolu bağımsız bölümün 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 herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.
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	: 55.000.-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	: Mehmet Şahin AKYOL (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 değerlemesi 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.

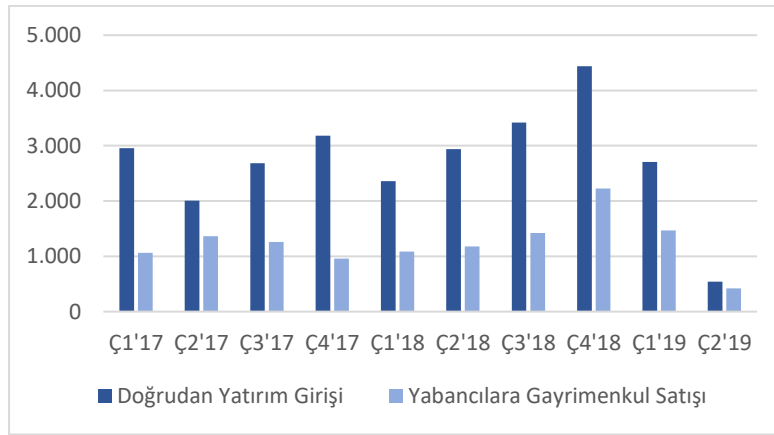
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici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

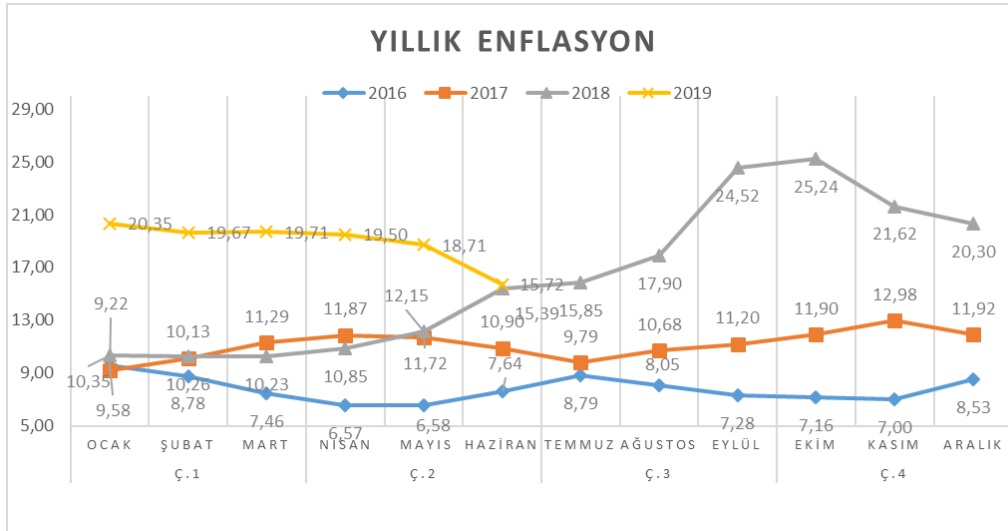
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44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

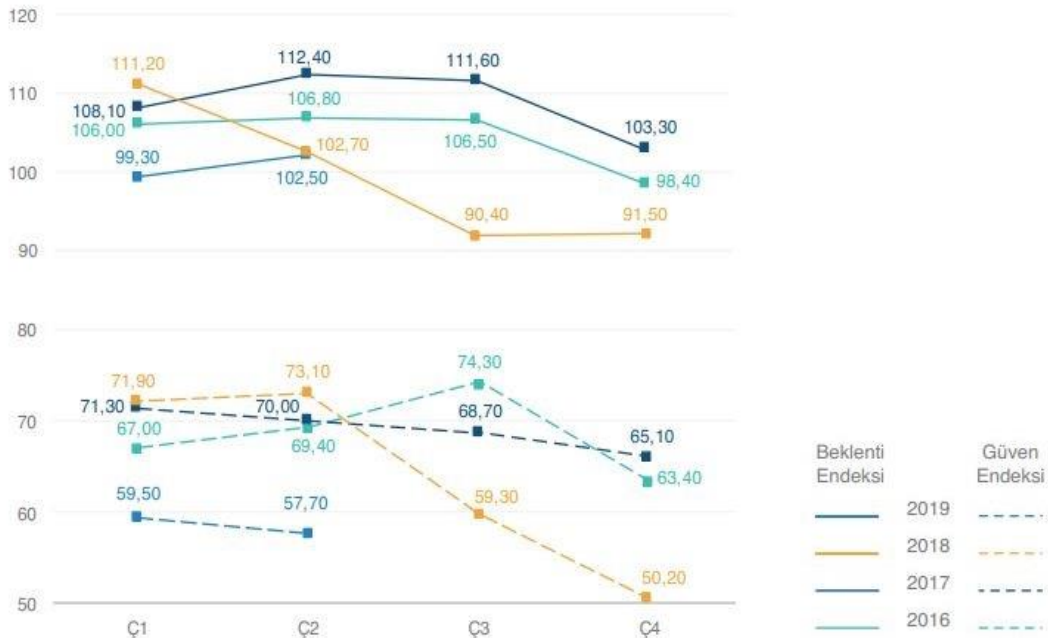
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



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

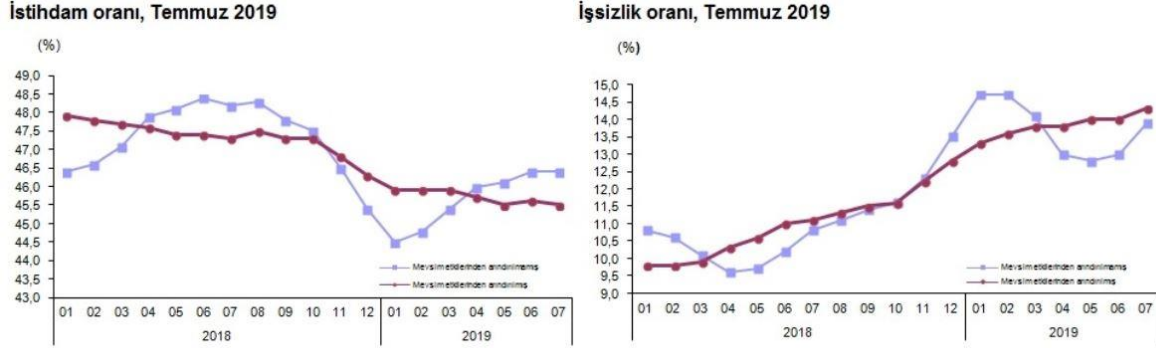
Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul

avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

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

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

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

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

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

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



Mardin İli Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin Dicle Bölümü'nde yer almaktadır. Suriye ile sınır komşusu olan ilin güneyinde Suriye, batısında Şanlıurfa İli, kuzeyinde Diyarbakır ve Batman İlleri, kuzeydoğusunda Siirt İli ve doğusunda Şırnak İli bulunmaktadır.

İl genelinde karasal iklim özellikleri görülmektedir. Kış ayları soğuk geçen ilde yaz aylarında güneyden gelen çöl iklimi etkisi altında olduğu için kurak geçer. İlde ölçülen en yüksek sıcaklık 42,5 C (31 Temmuz 2000) ilde ayrıca Türkiye sıcaklık rekoru kırılmıştır (48,8 C Mardin,

Kızıltepe) ilde ölçülen en düşük sıcaklık -14,0 C (22 Şubat 1985) ayrıca bölge ilkbahar yaz gibi çöllerden gelen toz taşınımı etkisi altına girer. Derik, Nusaybin ve Savur ilçelerinde Akdeniz iklimi özellikleri de görülür. Ortalama en yüksek sıcaklık 35,3°C derece ile Temmuz ayında, ortalama en düşük sıcaklık 0,7°C derece ile Ocak ayında görülür.

İlin temel ekonomik faaliyetleri tarım, çiftçilik, hayvancılık ve ticarettir. Suriye sınırındaki organik tarıma elverişli topraklar mayınlı olması nedeniyle Mardin ekonomisine katkı sağlamamaktadır. Tarımdan sonraki en önemli sektörü devlet hizmetleri oluşturmaktadır. Ayrıca ilde "Mardin Serbest Bölgesi" ve "Mardin Organize Sanayi Bölgesi" adlarında üretim ve sanayi bölgeleri bulunmaktadır. Bölgenin en önemli projesi olan Güneydoğu Anadolu Projesi'nin tamamlanamaması nedeniyle tarım ürünlerine dayalı sanayi gelişmemiştir. Sanayinin toplam gelir içindeki payı %5,5'tir. İlde kültür turizmi, inanç turizmi imkânları olmasına karşın Mardin ekonomisinde önemli bir yere sahip değildir.

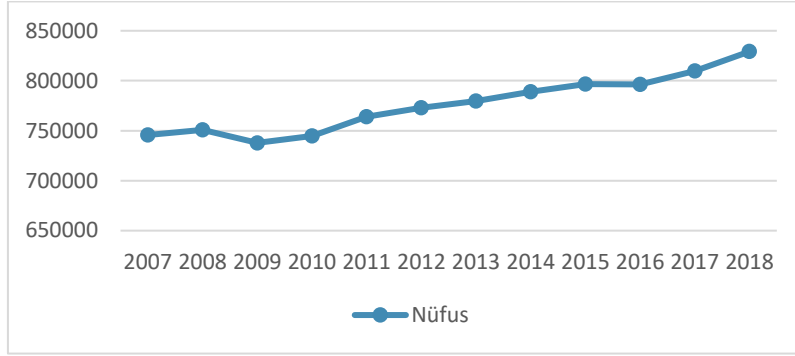
1960'lı yıllarda şehre göç başlamış ve kır nüfusu oran olarak azalmaya başlamıştır. 1990 yılında dört ilçenin komşu illere bağlanmasıyla ilin nüfusu %14,4 oranında azalmıştır. Cizre, Silopi ve İdil ilçeleri Mardin'den ayrılarak yeni il olan Şırnak'a, Gercüş ilçesi ise Batman iline bağlanmıştır. Bu değişiklikler sonucunda nüfusun yanı sıra ilin yüzölçümü %30 daralmış ve Şırnak'a bağlanan ilçeler nedeniyle Mardin'in Irak ile sınırı kalmamıştır. 2000 yılı nüfus sayımında ilk defa kır nüfusu, kent nüfusunun gerisinde kalmıştır. Bunda en önemli etkenler ekonomik kaygılar ve 90'lı yıllarda başlayan terör faaliyetleridir. Güvenlik kaygıları nedeniyle hem ildeki kırsal kesimden, hem de diğer illerden Mardin şehrine göç hareketleri başlamıştır. Nüfusu en yüksek ilçeler sırasıyla Kızıltepe, Merkez, Nusaybin ve Midyat'tır. Genç bir nüfus yapısına sahip olan Mardin'de, 2015 yılı verilerine göre 20-29 yaş grubu arasındaki nüfusun toplam nüfus içerisindeki payı en yüksektir. Mardin Türkiye'de yer alan en farklılaşmış nüfusuna sahip illerinden biridir. İlde Türkler, Hristiyan Süryaniler, Sünni Araplar, Yezidi-Kürtler, Kürtler ve Ermeniler bir arada yaşamaktadır. Zaman içinde Süryani ve Yezidi nüfusu göçler sebebiyle azalmıştır. Lübnan'ın başkenti Beyrut'ta Mardin ve Midyat bölgesinde hala az sayıda da olsa Süryani nüfusu bulunmaktadır. Bölgede birçok Süryani Manastırı ve Kilisesi vardır. Bunlardan bazıları; Deyrulzafarân Manastırı, Mor Gabriel, Mor Yakub ve Meryem ana Kilisesi'dir. Günümüzde ilçe sayısı 10, belediye sayısı 31, köy sayısı 579 olan ilin Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre toplam nüfusu 829.195 kişidir.

Kızıltepe ve Nusaybin ilçelerinden geçen doğu-batı yönündeki D-400 karayolu, ildeki en önemli karayoludur. Şanlıurfa ve Şırnak illerinden bu yolla ulaşılabilir. Ayrıca şehir merkezine 20 km uzaklıktaki Mardin Havaalanı'ndan Türkiye içi tarifeli uçak seferleri düzenlenmektedir.

Mardin ilinde Sağlık Bakanlığı'na bağlı 11 hastane bulunmaktadır. Mardin şehir merkezinde Mardin Devlet Hastanesi, Mardin Kadın Doğum ve Çocuk Hastanesi ve Mardin Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi bulunmaktadır. Derik ilçesinde Derik Devlet Hastanesi, Dargeçit ilçesinde Dargeçit Devlet Hastanesi, Kızıltepe ilçesinde Kızıltepe Devlet Hastanesi, Mazıdağı ilçesinde Mazıdağı İlçe Hastanesi, Midyat

ilçesinde Midyat Devlet Hastanesi, Nusaybin ilçesinde Nusaybin Devlet Hastanesi, Ömerli ilçesinde Ömerli İlçe Entegre Hastanesi, Savur ilçesinde Savur İlçe Entegre Hastanesi sağlık hizmeti sağlamaktadır. Özel kurum olarak Mardin şehir merkezinde ve Kızıltepe ilçesinde 1'er adet hastane hizmet vermektedir. Diyarbakır yolu üzerinde, Mardin şehir merkezinde yer alan Mardin Artuklu Üniversitesi 2007 yılında kurulmuş ve 2007-2008 döneminde eğitim öğretime başlamıştır.

Tablo. 8 Mardin İli'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi



Kaynak: TÜİK

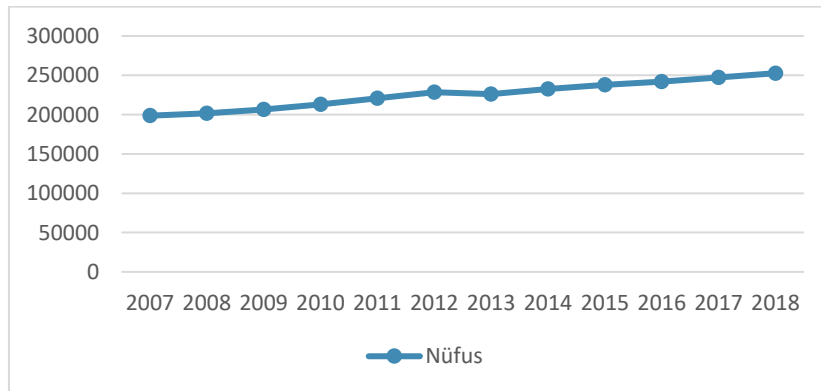
3.4. Kızıltepe İlçesi



Kızıltepe İlçesi, Mardin İlinin güneybatısında yer alır. Doğusunda Mardin ve Nusaybin, batısında Derik ve Ceylanpınar İlçeleri, kuzeyinde Mazıdağı İlçesi ile güneyinde Suriye Arap Cumhuriyeti Devleti sınırları ile çevrili olup Kızıltepe-Suriye sınırı 52 km'dir. Ayrıca ilçe, il merkezine 27 km mesafededir. İlçe ekonomisinin temelini tarım ve hayvancılık oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra ilçenin karayolu (ipek yolu) üzerinde bulunması, Irak'a ağırlıklı olmak üzere Avrupa ülkelerine ve Türki Cumhuriyetlere yapılan karayolu taşımacılığı ilçe ekonomisinde 2. sırada olup sektör oldukça

hareketlidir. İl genelinde bulunan tarıma dayalı sanayi işletmeleri ile diğer fabrikalar Artuklu ile Kızıltepe arasında bulunmaktadır. İlçe yolu güzergâhı üzerinde havaalanının faaliyete geçmesi ile ekonomik yaşam biraz daha ivme kazanmıştır. Toplam yüz ölçümü 1.218.400 dekar alan olan ilçenin, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre toplam nüfusu 252.656 kişidir.

Tablo. 9 Kızıltepe İlçesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi



Kaynak: TÜİK

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 10 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: MARDİN
İLÇESİ	: KIZILTEPE
MAHALLESİ	: YENİ MAHALLE
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: N45-d-07-b-1-d
ADA NO	: 290
PARSEL NO	: 5
YÜZÖLÇÜMÜ	: 361,19
NİTELİĞİ	: İKİ KATLI BETONARME MESKEN
CİLT NO	: 4
SAYFA NO	: 302

Tablo. 11 Bağımsız Bölüme Ait Tapu Bilgileri

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ									
B.B. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
3	-	Zemin	MESKEN	9/57	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.	1/1	05.08.2019/9677	25	2430

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Beyanlar Hanesi:

- YÖNETİM PLANI BELİRTMESİ TESİSİ

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. (05.08.2019 tarih ve 9728 yevmiye no ile)
- **İcrai Haciz:** Alanya 1. İcra Dairesi'nin 04.09.2019 tarih 2019/3521 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 202.216,94 TL bedel ile alacaklı Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir. (05.09.2019 tarih ve 11206 yevmiye no ile)
- **İcrai Haciz:** İzmir 12. İcra Dairesi'nin 07.11.2019 tarih 2019/13362 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 47.031,90 TL bedel ile alacaklı Hancan Yardımcı lehine haciz işlenmiştir. (07.11.2019 tarih ve 14744 yevmiye no ile)

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde 05.08.2019 tarihinde Fatma DAĞ adına kayıtlı olan taşınmaz Güneş Sigorta A.Ş.'ye satılmıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Kızıltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazın yer aldığı parsel; 01.06.2013 tasdik tarihli Kızıltepe Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında, bitişik nizam, 4 kat, Hmax: 12,50 yapılaşma koşullarında, "**Konut+Ticaret**" lejanında kalmakta olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 290 ada, 5 parsel ile ilişkin işlem dosyası Kızıltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir.

Dosyasında taşınmaz için tanzim edilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi incelenmiş, belgelere ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir:

Tablo. 12 Konu Taşınmazın Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İskan Tarihi	İskan No	Yol Kotu A. Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Kul. Amacı	Toplam Alan, m ²	Yapı Sınıfı
09.07.2007	887	10.05.2007	156	1	2	3	Ambar-Mesken	680	3A

Tapu bilgileri yukarıda verilen gayrimenkulün parsel teyidi imar paftasından yapılmıştır.

Kızıltepe İlçesi Tapu Müdürlüğü arşivinde yer alan taşınmaza ait bila tarih ve bila nolu mimari projesi incelenmiş olup taşınmazın kat ve kattaki konum bakımından projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu binaya ait Kızıltepe Belediyesi arşivinde 09.07.2007 tarih ve 887 nolu tadilat ruhsatı belgesi ve 10.05.2007 tarih ve 156 nolu Yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre yapı toplam 680 m² inşaat alanlı ve 6 bağımsız bölümlüdür. Taşınmaz; yol altı kat sayısı 1, yol üstü kat sayısı 2 olmak üzere toplam 3 katlıdır ve 3A yapı sınıfında yer almaktadır. Yapılan incelemede taşınmaza dair herhangi bir olumsuz evrağa rastlanılmamıştır.

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

Ana taşınmaza ait Yapı Denetim Şirketi bulunmamaktadır.

Taşınmaz için 10.05.2007 tarihinde yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiş olup taşınmazın yasal süreç işlemleri tamamlanmıştır.

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

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

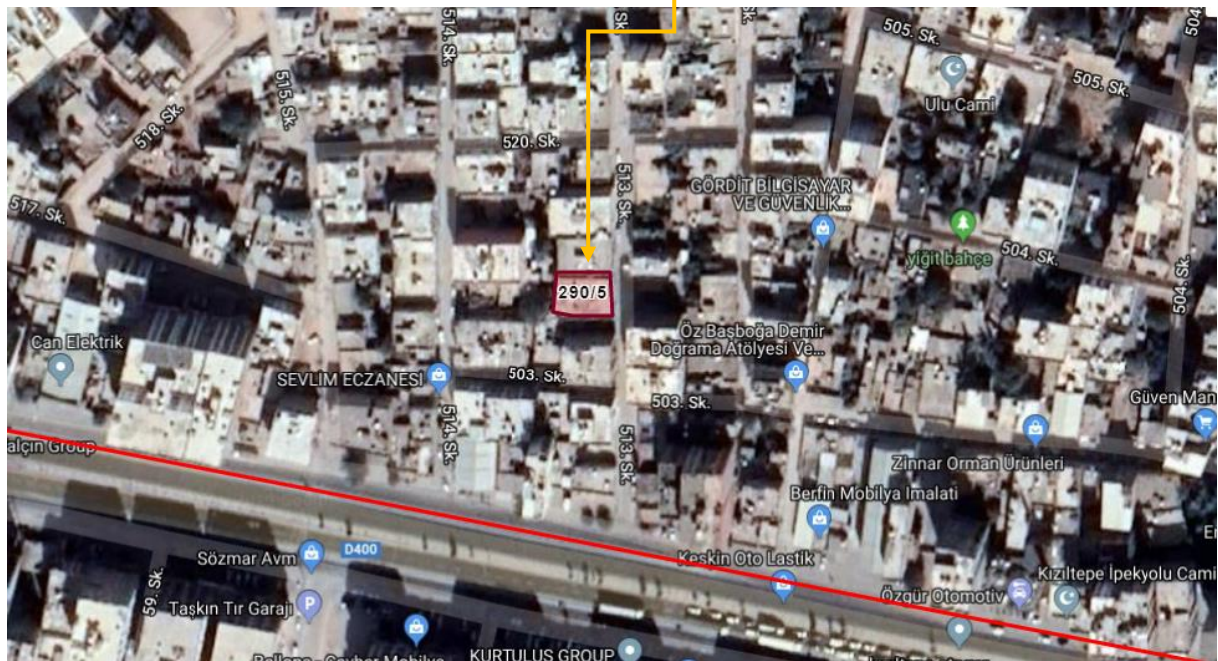
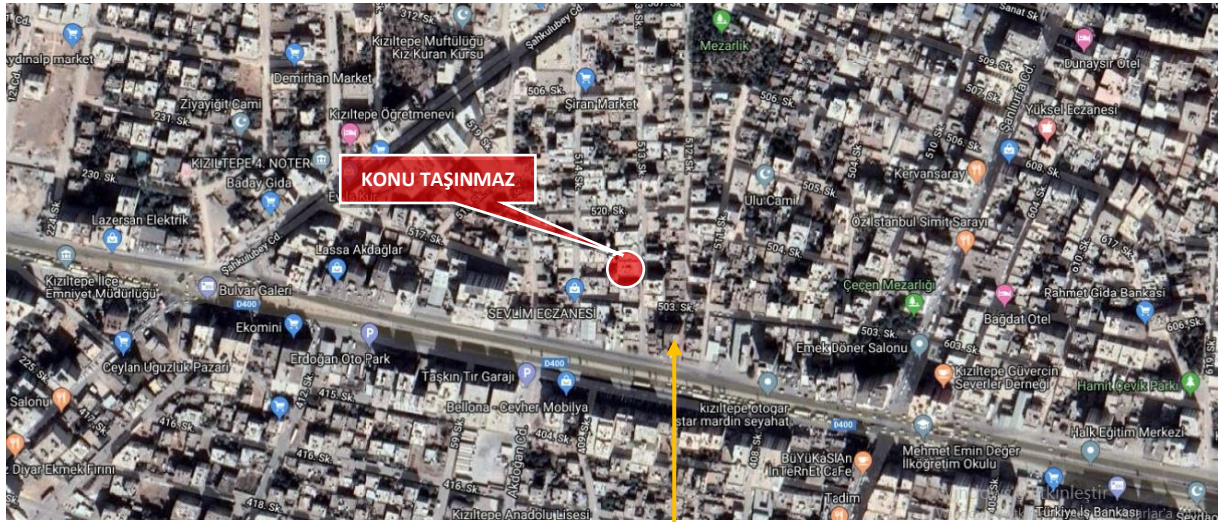
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul; Mardin İli, Kızıltepe İlçesi, Yeni Mahallesi, 513. Sokak, No:11/2 adresinde kaim, tapuda Mardin İli, Kızıltepe İlçesi, Yeni Mahallesi, 290 ada, 361,19 m² yüzölçümlü, 5 nolu parselde kayıtlı, zemin kat 9/57 arsa paylı (3) bağımsız bölüm numaralı meskendir.

Gayrimenkulle ulaşım için; Mardin-Şanlıurfa yolundan Viranşehir istikametine doğru ilerlerken Eski buğday pazarını geçtikten 500 metre sonra Ceylanpınar Caddesi'ne ve Kızıltepe Emniyet Müdürlüğü'ne varmadan 200 metre kala 513. Sokağa girilir. 513. Sokak üzerinde yaklaşık 85 metre ileride sol kolda konu gayrimenkulün bulunduğu taşınmaza ulaşılabilir.

Taşınmazın konumu iyi olup, çevresi geniş görüş sahasına hakim ve yakın alanda bulunan parsellerde planlı konut alanı bulunmaktadır. Taşınmaz Kızıltepe Belediyesi İmar Planı içerisinde yer almakta olup parsel üzerinde 2 katlı bir yapı bulunmaktadır. Yakın çevresinde Kızıltepe Belediyesi, İlçe Otogarı, Seyda Şeyh Abdurrezzak Türbesi, İpek yolu Hastanesi, İlçe Emniyet Müdürlüğü gibi yerleşim birimleri bulunmaktadır.



-Konum Kroki-

Taşınmazın konumlandığı bölgeye ulaşım imkanı iyi olup İpekyolu'na yakın konumda yer almaktadır. Konu taşınmaza özel araç ve İpekyolu üzerinden geçmekte olan şehir içi toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, Planlı imar alanı içerisinde yer alması ve yapının iskanlı olması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Kızıltepe Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



-Konum Kroki-

Tablo. 13 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
İpekyolu	0,08
Özgürlük Meydanı	0,38
Kızıltepe Belediyesi ve Otogarı	1,05
Kızıltepe Kaymakamlığı	1,30

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul 361,19 m² yüzölçümlü 290 ada, 5 nolu parsel üzerinde B.A.K yapı tarzında, Bodrum kat + Zemin kat + 1 Normal kat olacak şekilde toplam 3 katlı olarak tasarlanıp inşa edilmiştir.

Ana gayrimenkulün; bodrum katında 1 adet Ambar, zemin katında 3 adet mesken ve 1 normal katta 2 adet mesken olmak üzere toplamda 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi projesine uygun olarak zemin kattan sağlanmaktadır. Ana bina girişinde zeminler; merdiven sahanlığı ve merdiven basamakları şap kaplama, duvarlar ve normal katta duvarlar yerden tavana kadar plastik boya yapılmıştır. Binada asansör bulunmamaktadır ve soba ile ısıtılmaktadır. Ana taşınmazın dış cephesi zemin katı ince sıva üzeri dış cephe boyası ile boyalı olup 1. Katı ise hazır dış cephe sıvası (kaleterasit) kaplamadır. Balkon ve pencere doğramaları PVC malzemeden, balkon korkulukları ise demir mamulden imal edilmiştir.



-Ana Gayrimenkul Dış Görünüm-

Taşınmazın kat, brüt kullanım alanı ve kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 14 Ana Taşınmazın Kat/Brüt Alan Dağılımı ve Kullanım Fonksiyonları

Kat	Brüt Alan (m ²)	Projesindeki Kullanım Fonksiyonu	Mevcut Kullanım Fonksiyonu
Bodrum	139,00	Ambar	Ambar
Zemin	243,00	3 adet mesken	3 adet mesken
1. Normal Kat	298,00	2 Adet Mesken	2 Adet Mesken
Toplam, m²	680,00		

5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerlemeye konu (3) bağımsız bölüm numaralı mesken, projesinde ve mahallinde ana gayrimenkulün zemin katında bina girişe göre, sol ön kolda yer almaktadır.

Konu (3) nolu gayrimenkul projesinde ve mahallinde salon, 1 oda, mutfak, banyo, WC, antre ve hol hacimlerinden oluşmakta olup **brüt 54,00 m²** kullanım alanına sahiptir.

Konu taşınmazın tüm zemini seramik kaplama yapılmıştır. Duvarlar ve tavan sade boyalı olup ıslak hacimler ile mutfak hacmi 1,5 metreye kadar seramik kaplı olup devamında tavana kadar sade boyalıdır. Mutfak hacminde dolap olmayıp ahşap malzemeden raf yapıldığı, tezgahın ise betondan yapılmış olup seramik kaplandığı görülmüştür. İç kapılar ahşap panel, dış kapı ise çelik kapı olup Pencereler PVC mamulden ibarettir. Konu taşınmaz soba ile ısıtılmaktadır.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve kolaylığı,
- Ticari potansiyelin yüksek olduğu prestijli bir bölgede konumlanması,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZÖZELLİKLER

- Tapu kaydında yer alan icrai haciz şerhlerinin taşınmazın satış kabiliyetini etkilemesi,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Konu taşınmazın ilgili belediyesince mer'î imar durumu "**Konut+Ticaret**" alanı olarak belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Müstakil Konut/Mesken Pazarı

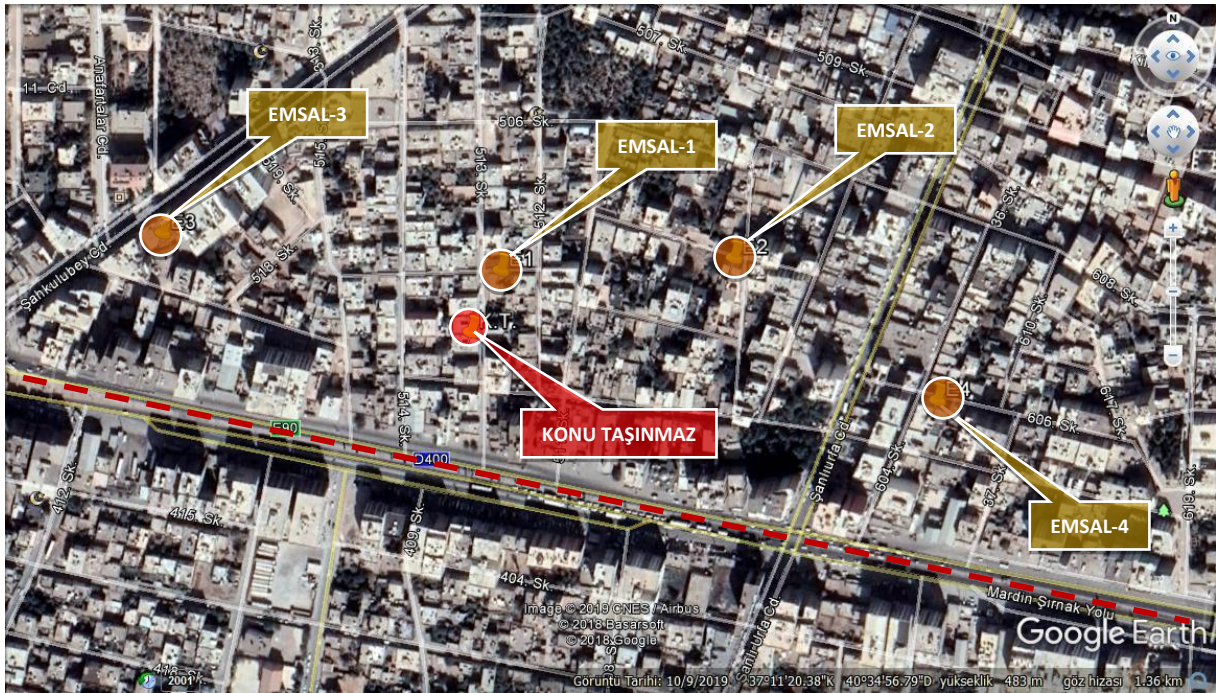
Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli meskenlerin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

6.3.1.2. Müstakil Konut/Mesken Pazarı

Tablo. 15 Satılık Mesken Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Müstakil Ev	Konu taşınmaz ile aynı sokakta bulunan taşınmaz yaklaşık 90 metre mesafede konumlu. 308 m ² alanlı arsanın üzerinde yapı, 4+2 odalı olduğu belirtilen eski yapı kargir ev için sahibi 350.000.-TL bedel talep etmektedir.	350.000	308	1,136	Sahibinden 0507 821 47 46
Emsal 2 Daire	Konu taşınmaz ile aynı mevkide bulunan, benzer yapı malzemeleri kullanılmış olan, 7 katlı binanın 3. katında yer alan, 3+1 odalı, 115 m ² büyüklüğünde olduğu belirtilen mesken için emlak ofisinden 77.000.-TL satılık bedel talep edilmektedir.	77.000	115	670	Koçhan Emlak 0 541 463 29 59
Emsal 3 Daire	Konu taşınmaz ile aynı mevkide bulunan, benzer yapı malzemeleri kullanılmış olan, 7 katlı binanın 5. katında yer alan, 4+1 odalı, 185 m ² büyüklüğünde olduğu belirtilen mesken için emlak ofisinden 130.000.-TL satılık bedel talep edilmektedir.	130.000	185	703	Mardin Emlak 0 506 907 84 47

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 4 Daire	Konu taşınmaz ile aynı mevkiide bulunan ancak konu taşınmaza göre daha merkezi bir konumda yer alan, benzer yapı malzemeleri kullanılan, 5 katlı binanın 1. katında yer alan, 2+1 odalı, 125 m ² büyüklüğünde olduğu belirtilen mesken için emlak ofisinden 105.000.-TL bedel talep edilmektedir.	105.000	125	840	İmece İnşaat Gayrimenkul 0544 345 22 22
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık mesken emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Satılık Emsallerin Krokisi-

✓ SATILIK MÜSTAKİL KONUT/MESKEN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Birim satış fiyatlarının mesken nitelikli taşınmazlar için **650-1.150 TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim kira değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. Mesken nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ulaşım kolaylığı ve sosyal donatılara mesafesi gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

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

Tablo. 16 Satılık Mesken Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak
Nitelik	Mesken	Mesken	Mesken	Mesken	Mesken
Beyan Edilen Alan (m²)	54,00	308,00	115,00	185,00	125,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		350.000	77.000	130.000	105.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		1.136	670	703	840
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	54,00	290,00	100,00	165,00	115,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	50.000	340.000	75.000	125.000	100.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		1.172	750	758	870
Konum	Sokak	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Yapı Niteliği	Daire	Müstakil Ev	Daire	Müstakil Ev	Daire
Yapı Niteliği Katsayısı	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00
Bina Fiziki Durumu	Orta	Kötü	İyi	İyi	İyi
Bina Fiziki Durumu Katsayısı	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05
Brüt Alan	54,00	290,00	100,00	165,00	115,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	0,90	0,95	0,93	0,95
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,11	1,00	0,83	1,00
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	900	1.055	752	913	872

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m² satış değerinin **900.-TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri

Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Yuv. Pazar Değeri, TL
54,00	900,00	50.000

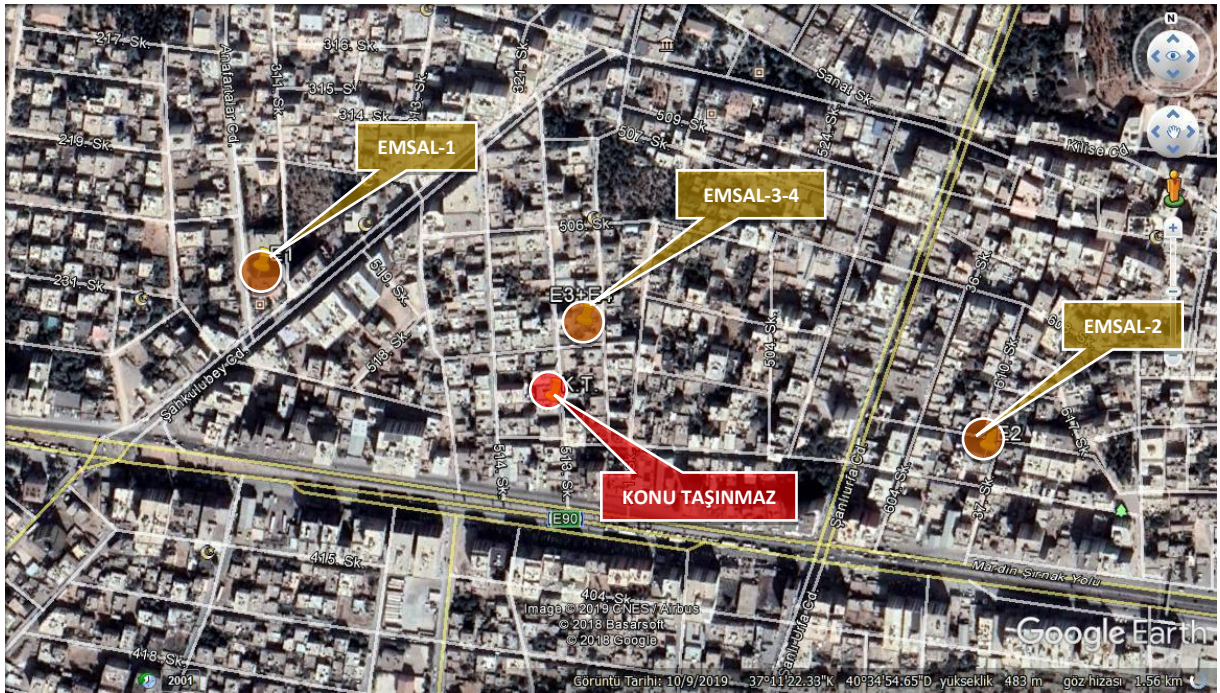
“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri **50.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.1.3. Kiralık Konut/Mesken Pazarı

Tablo. 18 Kiralık Konut/Mesken Uyumlaştırma Tablosu

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Mesken	Konu taşınmaz ile aynı mevkide bulunan, benzer yapı malzemeleri kullanılan, 5. katta (ara kat) yer alan, 2+1 odalı, 180 m ² alanlı olduğu belirtilen ancak 155 m ² olduğu tahmin edilen mesken için sahibi aylık 550.-TL/Ay kira bedeli talep etmektedir.	550	155	3.93	Sahibinden 0 542 37554 60
Emsal 2 Mesken	Konu taşınmaz ile aynı mevkide bulunan, ancak daha merkezi konumda yer alan, benzer yapı malzemeleri kullanılan, 4. katta (ara kat) yer alan, 3+1 odalı, 185 m ² alanlı olduğu belirtilen ancak 150 m ² olduğu tahmin edilen mesken için emlak ofisinden 450.-TL/Ay bedel ile kiralıktır.	450	150	3.00	KOÇHAN EMLAK 0 541 463 29 59

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 3 Mesken	Emlak ofisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu mevkide yer alan 3+1 odalı, ortalama 140-150 m ² alanlı meskenlerin aylık 400-450.-TL/Ay civarında kiraya verildiklerini belirtmişlerdir.	450	140	3.00	Furkan Emlak 0 530 787 03 77
Emsal 4 Mesken	Konu taşınmazın bulunduğu mahallede ikamet eden bir mahalle sakini ile yapılan yüz yüze görüşmede 2 katlı bir binanın zemin katında oturduğunu ve yaklaşık 120 m ² alanlı mesken için aylık 350.-TL/Ay kira ödediğini ifade etmiştir.	350	120	2.92	Mahalle Sakini Telefon bilgisi temin edilememiştir.
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan kiralık mesken emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları bulunmakta olup alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Kiralık Emsallerin Krokisi-

✓ KİRALIK KONUT/MESKEN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Talep edilen birim kira fiyatlarının Konut-Mesken nitelikli taşınmazlar için **2,92-3,93.-TL/m²/Ay** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim kira değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. Mesken nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ulaşım kolaylığı ve sosyal donatılara mesafesi gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

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

Tablo. 19 Kiralık Konut/Mesken Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak
Nitelik		Mesken	Mesken	Mesken	Mesken
Beyan Edilen Alan (m²)	54,00	180,00	185,00	140,00	120,00
İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)		550	450	450	350
Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)		3,06	2,43	3,21	2,92
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	54,00	155,00	150,00	140,00	120,00
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)	190	525	425	450	350
Gerçekleşebilir Bir. Kira Fiy. (TL/m ² /Ay)		3,39	2,83	3,21	2,92
Konum	Sokak	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Yapı Niteliği	Daire	Daire	Daire	Daire	Daire
Yapı Niteliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Bina Fiziki Durumu	Orta	Orta	Orta	Orta	İyi
Bina Fiziki Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
Brüt Alan	54,00	155,00	150,00	140,00	120,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,90	0,90	0,90	0,95
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²/Ay)	3,50	3,76	3,15	3,57	3,09

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın aylık kira birim m² değerinin 3,50.-TL/m²/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 20 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri

Brüt Kapalı Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Yıl
54,00	3,50	190	2.280

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık kira değerinin yaklaşık 190.-TL/Ay, yıllık kira değerinin ise yaklaşık 2.280.-TL/Yıl olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Değerleme çalışmasında; bölgede yeterli sayıda benzer arsa emsali bulunmadığı için “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak **“Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi”** kullanılmıştır.

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık emsallerin incelenmesi sonucunda bölge için taşınmazla benzer nitelikli gayrimenkullerde kapitalizasyon oranının bölge için ortalama **%4,0 (~25 Yıl)** olduğu görülmüştür.

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

Tablo. 21 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazın Pazar Değeri

Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay	KAP Oranı, %	Yuv. Pazar Değeri, TL
54,00	3,50	190	2.280	4,00%	55.000

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın Pazar değeri **55.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında arsa değeri bulunması amacıyla bir proje geliştirme çalışması yapılmamış olup, taşınmazın değerlendirilmesinde **“Nakit Akımları Analizi Yöntemi”** kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

Tablo. 22 Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
50.000	55.000	55.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın satış değeri **55.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

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

Taşınmazın belirlenen sigortaya esas değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 23 Nihai Satış Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL
Mardin İli, Kızıltepe İlçesi, Yeni Mahalle, 290 Ada, 5 Parsel 3 Nolu Bağımsız Bölüm	54,00	52.920	55.000

Tablo. 24 Nihai Kira Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	K.D.V Hariç Aylık Kira Değeri, TL	K.D.V Hariç Yıllık Kira Değeri, TL
Mardin İli, Kızıltepe İlçesi, Yeni Mahalle, 290 Ada, 5 Parsel 3 Nolu Bağımsız Bölüm	54,00	190	2.280

Sonuç olarak;

Mardin İli, Kızıltepe İlçesi, Yeni Mahalle, 361,19m² yüzölçümüne sahip 290 Ada 5 Parsel üzerinde bulunan binada yer alan 3 nolu Bağımsız Bölüm "Mesken" nitelikli taşınmazın **pazar değeri K.D.V. hariç 55.000.-TL (Ellibeşbin TürkLirası)** olarak, **K.D.V. ve diğer tüm vergiler hariç aylık kira değeri 190.-TL (Yüzdoksan TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet Şahin AKYOL İnşaat Mühendisi 409575	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

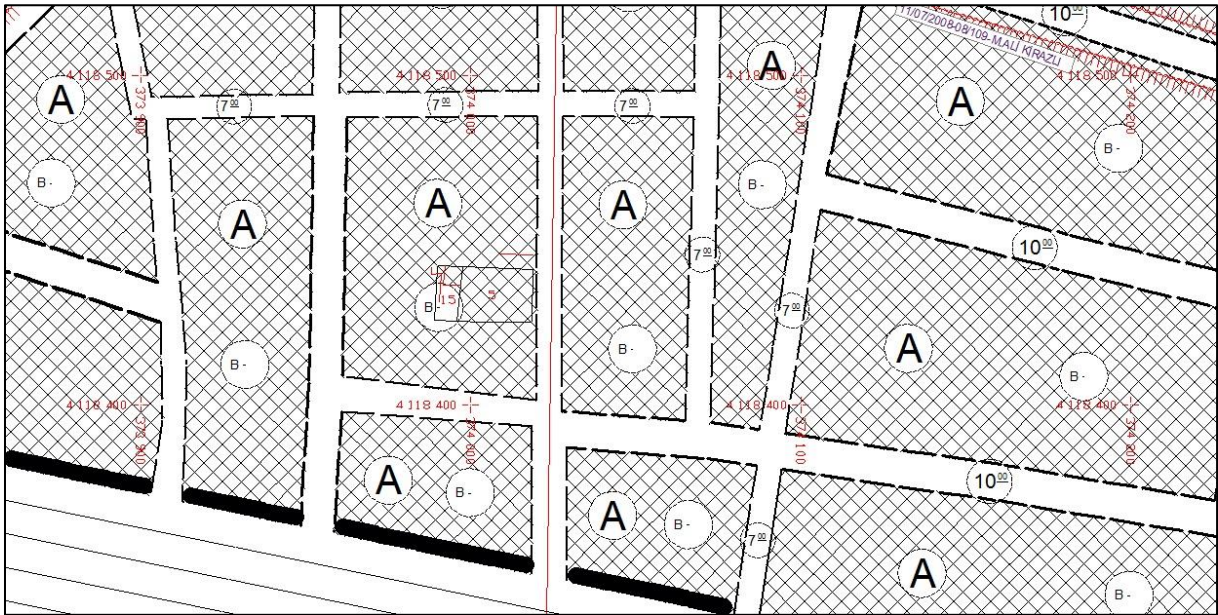
9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI





İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YAPI RUHSATI

Tadilat
YAPI RUHSATI

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

1. Ruhsatı Veren Kurum KIZILTEPE BELEDİYE BASKANLIĞI		2. Ruhsat Tarihi 09.07.2007		3. Ruhsat Numarası 887	
4. Ruhsatın Veriliş Maksadı Tadilat		5. Mahallesi Yenimahalle		6. Pafta No 7b-1d	7. Ada No 290
8. Parsel No 5		9. İmar Durumu Tarihi 07.05.2007		10. İmar Durumu Numarası -	
11. İsinma Türü Sobalı		12. Yakıt Türü Katı		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Kızıltepe Tapu Sicil Müdürlüğü	
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 15.07.1997		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 4		16. Adı Soyadı / Unvanı Abdulkadir DAĞ	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		20. Adı Soyadı/Unvanı	
21. Kurum Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
19. Adresi Yenimahalle 83.sokak No:15		24. Adresi Kızıltepe		25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksadı	
26. Ünite Sayısı		27. Yüz Ölçümü		28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	
29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı		30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği	
32. 1m2 sinin Maliyeti		33. Yapının Sınıfı		34. Yapının Grubu	
Bodrumkat		1		139	
Zeminkat (Mesken)		3		243	
1. Kat (Mebken)		2		298	
Toplam		6		680	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)		36. Ait Olduğu Yıl		37. Yapının Arsa Değeri	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		39. İskeletin Cinsi KAR KAS		40. İskeletin Dolgu Maddesi BETONARME	
41. Yığma Yapının Cinsi		42. Mimari Proje X		43. Statik Proje X	
44. Tesisat Projeleri		45. Dolgu Toplamı		46. Kazı Toplamı	
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer		48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer		49. Adı Soyadı Harun URTEKİN İnş. Müh.	
50. Adresi Yenimahalle Ramazanoglu pasajı Kızıltepe		51. Taahhüdü		52. Kurum Sicil No.	
53. Oda Sicil No.		54. İmzası		55. Gelinin Mahiyeti	
56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No		58. Tutar (TL)	
59. Açıklama		60. Otopark Harcı		61. Düzenleyen Adı Soyadı, Unvanı, İmzası	
62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühür		64. Trafik Komisyonunun Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılama için TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
65. Toplam		66. Toplam		67. Toplam	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyen Adı Soyadı, Unvanı, İmzası
Abbas ÇIVAK
Gen. Kalemci

62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası
Orhan Veli BERTAS
Bel. İnş. Müh.

63. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühür
Harun URTEKİN
İnş. Müh.

Ölçü Tutarı Matbaacılık Şu. - İmzır

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe) **ERZİTME BAŞKANLIĞI KIZILTEPE/MARDİN**

2. Belgenin tarihi **10.05.2007**

3. Belgenin numarası **156**

4. Belgenin veriliş amacı **Yeni Mahalle Bilen Yapı**

5. Mahalle, caddesi/sokak, bina no. **No:15 Kızıltepe**

6. Pafta **7b-1d**

7. Ada no. **290**

8. Parsel no. **5**

9. İmar durumu numarası **07.05.2007**

10. İmar durumu numarası **-**

11. Tapu tescil belgesi veren kurum **Kızıltepe Tapu Sicil Müdürlüğü**

12. Tapu tesc. belg. tarihi **15.07.2007**

13. Tapu tesc. belg. no. **4**

14. İnşaat türü **Sobalı**

15. Yakıt türü **Katı**

16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası **09.07.2007/887**

17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası **-**

18. Adı soyadı / Ünvanı **Abdulkadir DAĞ**

19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi **Yeni Mahalle 83.Sokak No: Kızıltepe**

20. Vergi Dairesi sicil numarası **-**

21. Adresi **Yeni Mahalle 83.Sokak No: Kızıltepe**

22. Adı soyadı / Ünvanı **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

23. Kurum sicil numarası **-**

24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi **-**

25. Vergi dairesi sicil numarası **-**

27. Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı	28. Ünite sayısı	29. Yüzölçümü m ²	30. Yol seviye altın-da kat sayısı	31. Yol seviye üstün-de kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m ² maliyeti	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
Bodrumkat	1	139	1	2	2	5.50		3	A
2. Kat (Mesken)	3	243							
1. Kat (Mesken)	2	298							
Toplam	6	680							

37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) **38. Alt olduğu yıl **39. Yapının arsa değeri **40. Toplam maliyet (arsa dahil)******

41. İskeletin cinsi **KAR KAS**

42. İskeletin doğu maddesi **BE TONARME**

43. Yığma yapının cinsi **-**

44. Yapı ile ilgili özellikler

Elektrik Hava Doğal Kalorifer Şehir Sıcak su Kanalizasyon Foseptik Asansör

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama

46. Konutla ilgili özellikler

Konutun	Oda sayıları							Toplam	47. Dairenin özellikleri			
	1	2	3	4	5	6	7+		Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parke
Daire sayısı												
Bir dairenin yüzölçümü												

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kul-lanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih **Abbas ÖZYAK Fen Kelemi**

49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih **M. Ali KARABOĞA Fen Memuru**

50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih **Setmar ERTAS Çevre Sağlığı Teknik Uzmanı**

51. Tetkik eden yetkinin adı, soyadı, ünvanı, imzası **Orhan Veli ERTAS İnş. Müh. - Ertas**

51. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih **Hasan KARABOĞA Fen Kelemi**

ASLI GIBİDİR

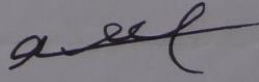
MİMARİ PROJE GÖRÜNTÜLERİ

ADAR MÜHENDİSLİK - MİMARLIK										
RAMAZANOĞLU PASAJI (TEDAŞ BİTİŞİĞİ) KAT:1 NO:1 KIZILTEPE/MARDİN										
TEL / FAX :0 (482) 312 98 88										
M	ISIN YERİ									
	İLİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	RUHSAT NO			
	MARDİN	KIZILTEPE	Yeni Mah.		290	5				
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İZMALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.										
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN				MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN						
ADI-SOYADI				ADI-SOYADI						
UNVANI				UNVANI						
ODA SİCİL NO				ODA SİCİL NO						
SER.MİM.HİZ.BEL.NO.				SER.MİM.HİZ.BEL.NO.						
VERGİ DAİRESİ - NO				VERGİ DAİRESİ - NO						
TADİLAT OLURU VEREN MİMARIN										
ADI-SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	SER.MES.HİZ BELGE NO	VERGİ D. VE NO	ADRES-TEL	İMZA-MÜHÜR				
TEKNİK UYGULAMA SORUMLUSUNUN										
ADI-SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	SER.MES.HİZ BELGE NO	VERGİ D. VE NO	ADRES-TEL	İMZA-MÜHÜR				
İŞVEREN	A.KADIR DAĞ	UNVANI	ADRES-TEL			İMZA-MÜHÜR				
MİMARLAR ODASI ONAY BÖLÜMÜ										
MH İş Aşaması	Kullanma Amacı	Yapı Türü	İnşaat Alanı	Zemin Üstü	Kat Adedi	Taban Alanı	Katlar Alanı	MHS	YMS	Böl.Kat.
PAFTA ADI	KAT MÜLKİYETİ İÇİN PLAN -KESİT-GÖRÜNÜŞ						ÖLÇEK	1/50		
BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ- ÇOĞALTILAMAZ- KULLANILAMAZ- DEĞİŞTİRİLEMEZ BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNDE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN BİRİNCİ NİHAZİ ÇİZİMİNİZİ YAYINLAYAMAZSINIZ.										

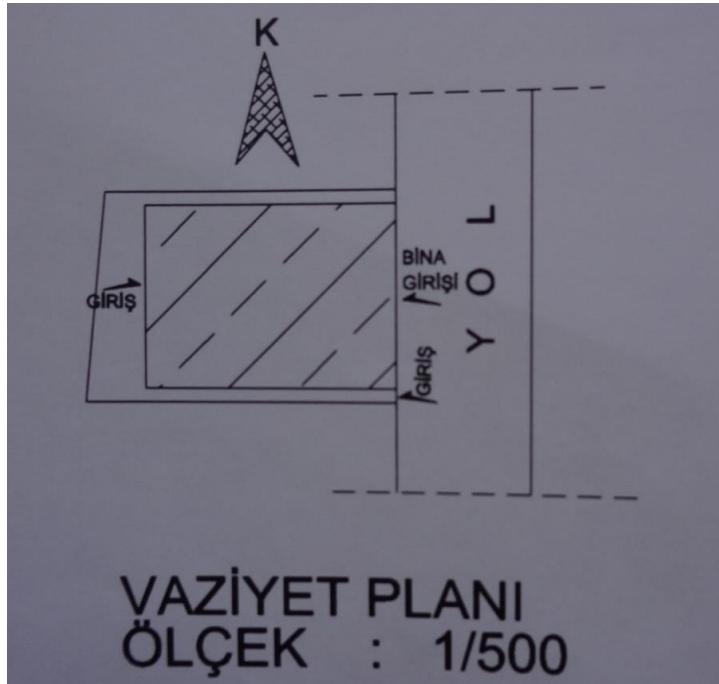
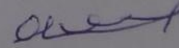
LİSTE
BAĞIMSIZ BÖLÜM

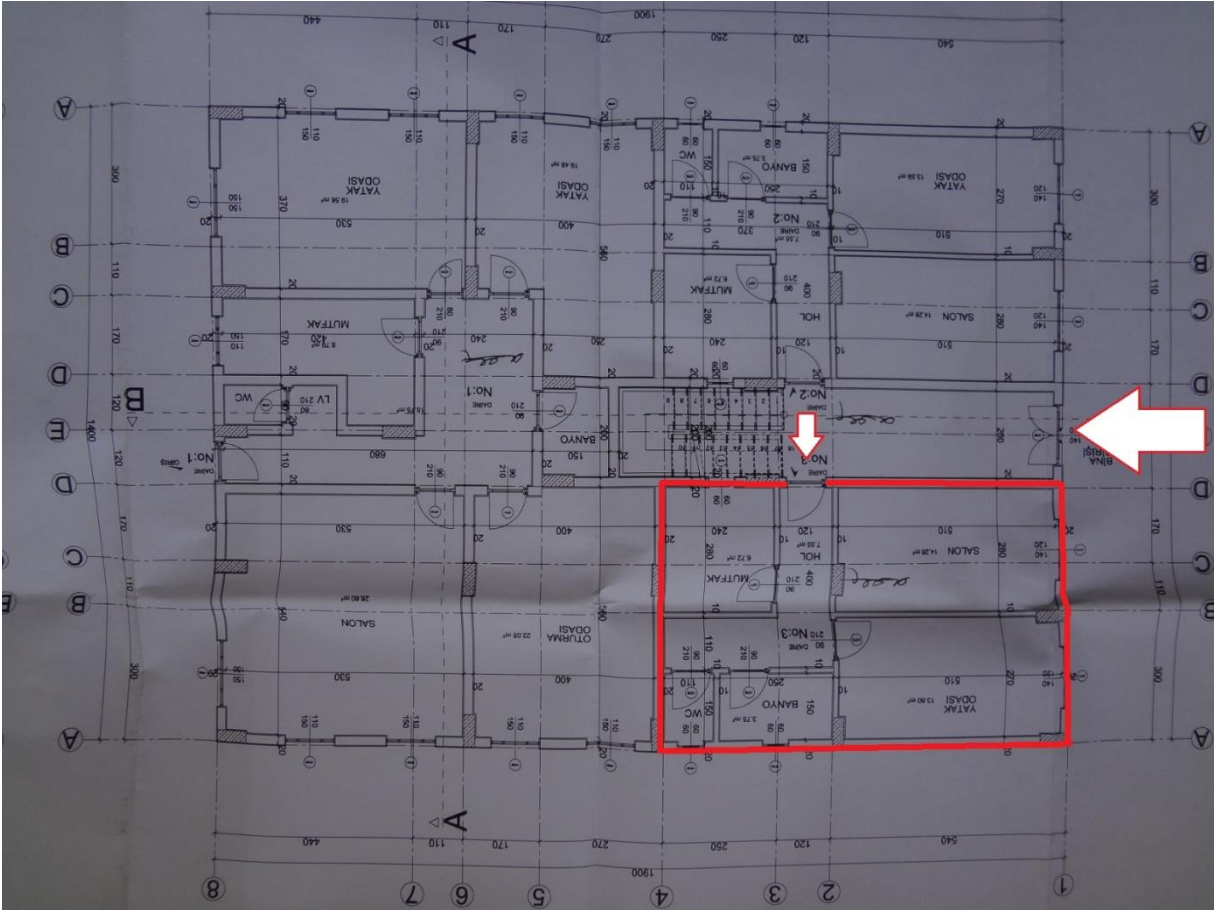
Bulunduğu kat.	Numarası	Arsa Payı	Niteliği	Eki	Maliki
Zemin	1	9/57	Mesken	Yok	Abdulkadir DAĞ
Zemin	2	9/57	Mesken	Yok	Abdulkadir DAĞ
Zemin	3	9/57	Mesken	Yok	Abdulkadir DAĞ
Birinci	4	12/57	Mesken	Yok	Abdulkadir DAĞ
Birinci	5	12/57	Mesken	Yok	Abdulkadir DAĞ
Bodrum	6	6/57	Ambar	Yok	Abdulkadir DAĞ

Kızıltepe Yeni mahallede bulunan 290 ada 5 parsel numaralı arsa üzerinde inşa edilmiş bulunan bir bodrum, bir zemin ve 1 normal katlı, 1 ambar 5 dairesel betonarme apartmanın her bağımsız bölümün bulunduğu kat, sıra numarası, arsa payı, niteliği, eklentisi ve sahibini gösterir iş bu liste 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun (12/c) maddesi gereğince tarafından düzenlenmiştir.





Abdulkadir DAĞ
Şeymus oğlu





Zemin Kat Planı

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MARDİN		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	KIZILTEPE						
	Mahallesi	YENİ						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.					Niteliği
N45-D-07-B-1-D	290	5	İki Katlı Betonarme Mesken	ha	m ²	dm ²		
					361,19 m2			
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 106710096 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
55.000,00		MESKEN		9/57	4	ZEMİN	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı FATMA DAĞ : ABDULKADİR Kızı adına kayıtlı İken GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. adına Satış işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI BELİRTMESİ TESİSİ						
	Sahibi	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		9677	25	2430		05/08/2019	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur. İmza: ALP PULAN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih		NOT : * Mükoyun gayri menkul taşınmaz için tapu kütüğüne mürcet edilmelidir. ** Tebliğli Kanunu Madde 11, 12 ve 13'ün adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih	

TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 15:11

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
097919251421	20191218-2546-F03078	25142

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	290/5
Taşınmaz ID:	106710096	AT Yüzölçümü (m²):	361.19
İl / İlçe	MARDİN/KIZILTEPE	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Kızıltepe TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/3
Mahalle / Köy Adı:	YENİ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	9/57
Cilt / Sayfa	25/2430	Ana Taşınmaz Nitelik	İki Katlı Betonarme Mesken
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	4/302

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI BELİRTMESİ TESİSİ			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
493498318	(SN:1484) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Kızıltepe TM Satış Yev: 9677 Tarih: 05/08/2019	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.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 Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Kızıltepe TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 9728 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.		Kızıltepe TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 11206 Tarih: 05/09/2019	

1 / 2

Serh	İcrai Haciz : İzmir 12. İcra Dairesi nin 07/11/2019 tarih 2019/13362 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47031.90 TL bedel ile Alacaklı : Hancan Yardımcı lehine haciz işlenmiştir.		Kızıltepe TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 14744 Tarih: 07/11/2019	
------	---	--	--	--

2 / 2

SERTİFİKASYONLAR:

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2014 No : 402578

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Berkay OKÇUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 29.05.2018

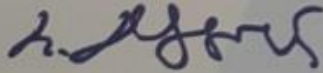
No : 409575

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

Mehmet Şahin AKYOL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Windows'u etkinleştirin