



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TRABZON/ORTAHİSAR

(1 ADET ARSA)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-ÖZEL-0020

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	3
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	3
1-2 Rapor Türü	3
1-3 Raporu Hazırlayanlar	3
1-4 Değerleme Tarihi	3
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
2 - ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	4
2-1 Şirket Bilgileri	4
2-2 Müşteri Bilgileri	4
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı	4
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ	5
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	5
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	5
3-2-1 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	5
3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki	6
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	6
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	6
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	6
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	6
4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	6
4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	6-...-10
4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	10-...-19
4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	20
4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	20-21
4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	21
4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	21
4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	21
4-7.A-Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)	22
4-8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	23
4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi	23
4-10 Maliyet Oluşumları Analizi	23
4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	23
4-12 Emsal Analizi	23-24
5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	25
5-2 Nihai Değerleme	25
6 - EKLER	26
6-1 Uydu Fotoğrafı	26
6-2 Fotoğraflar	27-...-30
6-3 Belgeler	30-...-39
6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	40
6-5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	40



UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 24.03.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0020 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

20.03.2015 tarihinde Şirketimiz **Değerleme Uzmanı Tuba Uçak Ersoy (SPK Lisans No:402346)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Tuba Uçak Ersoy tarafından gayrimenkul mahallinde 20.03.2015 tarihinde çalışmalarına başlanarak akabinde 24.03.2015 tarihinde hazırlanmıştır.



1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.03.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 - ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi; Babalık Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

2-2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi, Devlet Karayolu Caddesi, 619 Ada 9 Parsel üzerinde kayıtlı arsa vasfındaki Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Taşınmazların bulunduğu bölge Trabzon il merkezine yaklaşık 6km mesafede yer alan Kalkınma Mahallesi sınırları içerisindedir. Taşınmazlara ulaşım için; Trabzon İl merkezinden, Devlet Karayolu Yolu istikameti boyunca yaklaşık 5 km ilerlenir ve sağ kolda konumlu ekspertize konu taşınmaza ulaşılır. Taşınmazlar Trabzon İl merkezine ~5 km kuş uçuşu mesafesindedir. Taşınmazların bulunduğu bölgede ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

3-2-1 TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI (619 Ada 9 Parsel)

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
İLİ - İLÇESİ	: TRABZON - ORTAHİSAR
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: KALKINMA
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 95
ADA NO	: 619
PARSEL NO	: 9
NİTELİĞİ	: ARSA
ALANI	: 7.781,31 m ²
YEVMIYE NO	: 14202
CİLT NO	: 1
SAHİFE NO	: 13
TAPU TARİHİ	: 24.07.2014

3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü - Web Portalı üzerinden alınan takbis belgeleri ve Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 23.03.2015 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kaydı aşağıdaki gibidir.

Rehinler: Taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin/ipotek kaydı bulunmamaktadır.

Serhler: Taşınmaz üzerinde herhangi bir serh kaydı bulunmamaktadır.

Beyanlar: Taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

3-4 Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

-Tapu Senedi Fotokopisi

-İmar durum belgesi

-Mimari proje

-Yapı ruhsat belgesi

-Mahkeme kararı

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

-Konu taşınmaz 24.07.2014 tarihinde (24.07.2014 tarih 14202 yevmiye ile) Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne satılmıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmaz tapu kayıtları ile mevcut durumları uyumludur. Tapuda arsa olarak tescil edilmiş olan taşınmazın gayri yasal bir durumu söz konusu değildir.

3-7 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

Söz konusu parsel arsa vasıflı olup üzerinde bulunan yapılara ait 23.08.2007 tarihli tadilat projesi, 13.06.1996 tarih 192/24 sayılı ilk yapı ruhsat belgesi, 11.06.2011 tarih 352/4 sayılı yenileme ruhsat belgesi ve 21.02.2008 tarih 2007/1120 esas sayılı mahkeme kararı incelenmiştir. Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak Ortahisar Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde bulunan binalar ile ilgili olarak yapılan incelemelerde mimari projeye rastlanmamıştır. İlgili dosya içerisinde bulunan 23.08.2007 tarihli tadilat projesinin mevcut olan kısımları göz önünde tutulmuştur.

BÖLÜM 4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazların Bulunduğu Bölgenin Analizi

TRABZON İLİ;

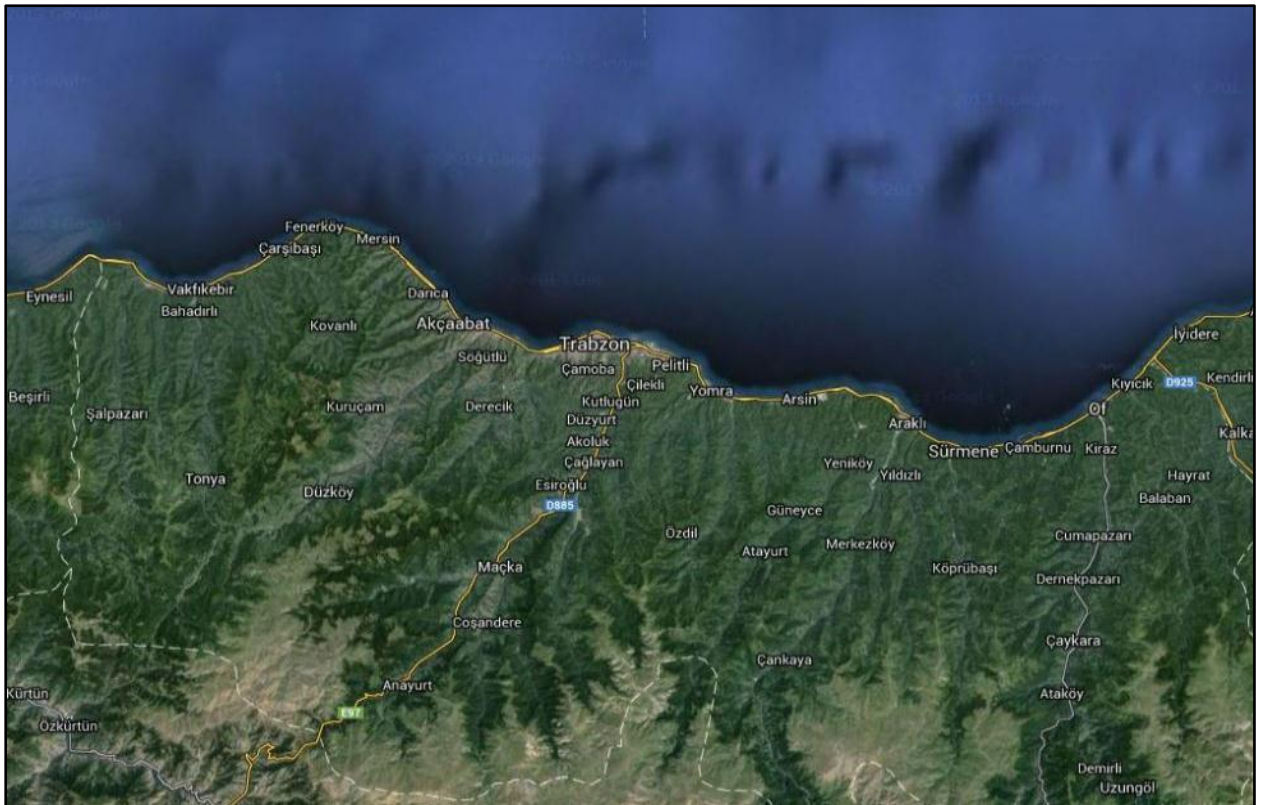
Yüzölçümü 4685 km2 olan Trabzon ili doğuda Rize, güneydoğuda Bayburt, güneyde Gümüşhane, batıda Giresun illeri, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir.

Ülkenin, yüzölçümü oldukça küçük illerden biri olan Trabzon, akarsu vadileri ile derin biçimde yarılmış dağlık ve engebeli alanlardan oluşur. Doğu Karadeniz sıradağlarına bağlı kıyı dağlarının yüksek kesimlerinden Karadeniz kıyısına kadar uzanan Trabzon ilinin doğal bitki örtüsü, doğu ve batı da komşusu olan iller gibi çok zengindir. Kıyıda hemen yer yer duvarı andıran biçimde yükselen, doğu-batı doğrultusundaki bu dağlar, güneye gidildikçe yumuşak bir eğimle daha da yükseldikten sonra, il sınırları başında Çoruh ve Harşit yarma

vadilerine doğru oldukça dik yamaçlarla alçalır. Trabzon ilinin güney kesimini doğu-batı doğrultusunda uzanan Haldizen, Soğanlı, Trabzon ve Zigana dağları engebelenendirir. Yer yer 3 bin metreyi aşan bu dağların yüksek kesimleri doğal sınırı oluşturur. İlin en yüksek noktaları güneydoğudaki Haldizen dağında 3193 metreye erişen Karakaya Tepesi ile güneydeki Çakır Göl dağının doruğudur. (Dere boyunun tepesinde 3082 m.) Kuzeye bakan kesimleri bol yağış alan bu dağlar kızıl ağaç, gürgen, kestane, kayın, köknar ve ladinden oluşan yoğun bir orman örtüsü ile kaplıdır. Güneye bakan yamaçlarında ise sarıçam ormanları vardır. Ormanın üst sınırının geçtiği 2000-2100 metre yükseklikten sonra rastlanan alp tipi çayırarla kaplı yaylalar (Sultan Murat, Madur, Cami Boğazı, Kişit, Hoca Mezarı, Çernik, Paparza, Karadağ, Beypınarı, Haçka gibi) sayfiye olarak ve hayvancılık açısından önem taşır. İl topraklarından kaynaklanan suların tümü Karadeniz'e dökülür. Bu suları toplayan akarsulardan başlıcaları Solaklı Çayı, Baltacı, Karadere, Değirmendere, Foldere, Yanbolu ve Kale dereleridir. Fazla yağış, gevşek ve kaygan arazi yapısı ve akarsuların derin biçimde yardığı bazı dik yamaçlardaki cılız bitki örtüsü ilin çeşitli yörelerinde zaman zaman can ve mal kaybına yol açan sel ve heyelanlara neden olur. Sera gölünün ortaya çıkmasına yol açan heyelan, 1988'de Maçka ilçesinin Çatak köyünde 64 kişi nin hayatını yitirmesiyle sonuçlanan heyelan, 19-20 Haziran 1990'da ilde 4 kişi nin de kaybolup, 39 kişi nin vefat ettiği sel bu doğa olaylarının en önemli örneklerindedir.

Trabzon ilindeki başlıca göller, Çakır Göl dağındaki Buzyalağı Gölü ile Sera Gölü ve Uzungöl adlı heyelan gölleridir. Fazla girintili çıkıntılı olmayan Karadeniz kıyısında akarsuların taşıdığı alüvyonların yığılmasıyla küçük düzlükler oluşmuştur. Doğal plajlara da rastlanan bu kıyıda başlıca çıkıntı, Akçaabat ile Vakfikebir arasında ilin en kuzey noktasını oluşturan ve Fener Burnu adıyla da bilinen Yoroş Burnudur. Kuzeybatı rüzgarlarına (Karayel) kapalı Akçaabat koyu ise doğal liman özelliği taşır. Trabzon topraklarının %30'u dağlık %60'ı kıyıda içeriye doğru gittikçe yükselen ve ortalama 25-30 metre arası değişen bir eğim gösteren alanlar biçimindedir. Ancak %10'u düzlük olan il toprakları genellikle engebelidir.

Şekil 1. Trabzon Haritası



NÜFUS DURUMU

Trabzon, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dokuzuncu şehri. 2014 itibarıyla 766.782 nüfusa sahiptir. Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan ilin Karadeniz'e kıyısı bulunur.

İlin nüfusu, 2007 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre 740.569'dur. Şehirler nüfusu 396.646, köyler nüfusu ise 343.923'dür. Merkez İlçe nüfusu 292.513'dür. Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Trabzon, Karadeniz Bölgesi içinde yer alan 14 İl arasında nüfus çokluğu bakımından Samsun'dan sonra 2'inci sıradadır. Bölgede toplam 10.000.000 kişi yaşamaktadır. Bu nüfus Türkiye'nin toplam nüfusunun % 12,44'ünü teşkil etmektedir. Doğu Karadeniz Bölgesinde yer alan Trabzon Kafkasların ve İran transit yolunun başlangıcında yer alır. Karadeniz'e kıyısı olan diğer ülkelerin limanlarıyla bağlantısı bulunmaktadır. Tarihi ve doğa güzellikleri ile dört mevsim gezip görülebilecek turizm şehridir.

Tablo-2 Trabzon Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi (1927-2014)

YIL	ERKEK	KADIN	ŞEHİR	KÖY	TOPLAM
1927	132711	160344	32836	260219	293055
1935	166514	194165	40093	320586	360679
1940	181233	209500	43015	347718	390733
1945	184632	210752	40243	355141	395384
1950	195413	224866	46089	374190	20279
1955	281583	314199	108492	487290	595782
1960	251086	281913	83692	449307	532999
1965	281583	314199	108492	487290	595782
1970	312736	346384	138435	520685	659120
1975	354636	364372	171570	547438	719008
1980	349503	381542	186580	544465	731045
1985	380147	406047	239553	546641	786194
1990	386642	409207	303612	492237	795849
2000	486957	488180	478954	496183	975137
2007	364103	376466	396646	343923	740569
2008	370217	378765	390797	358185	748982
2009	378602	386525	408103	357024	765127
2010	377059	386655	415652	348062	763714
2011	374426	382927	421504	335849	757353
2012	374677	383221	426882	331016	757898
2013	374562	383675	758237	-	758237
2014	378509	388273	766782	-	766782

Türkiye'de ilk nüfus sayımının yapıldığı 1927 yılında 293.055 olan Trabzon İli Nüfusu 2007 yılı Adrese Dayalı nüfus sayımına kadar geçen 81 yıllık süre içerisinde yaklaşık 2,6 kat artarak 748.982'ye ulaşmıştır. Aynı dönem içerisinde ise Türkiye Nüfusu yaklaşık 5,2 kat artarak 13.648.270'den 71.517.100'e ulaşmıştır.

2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre 748.982 olan nüfusun 370.217'si (%49,43) erkek, 378.765'i (%50,57) kadındır. Şehirler nüfusu 390.797(% 52,18), köyler nüfusu ise 358.185(% 47,82)'dir. Merkez İlçe nüfusu 283.509'dur.

2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Trabzon 81 İl içinde toplam nüfus itibarıyla 27'nci sırada yer almakta ve Türkiye nüfusunun %1,05'ini teşkil etmektedir.

Tablo-2 Trabzon İli ve İlçelerinin Nüfus Dağılımı (2012)

	İlçe merkezi	İlçe Toplamı
Trabzon Merkez	243.735	312.060
Akçaabat	40.589	113.117
Araklı	22.667	48.254
Of	19.970	42.138
Sürmene	15.445	26.945
Vakfıkebir	13.434	26.291
Beşikdüzü	13.282	21.978
Yomra	12.497	30.566
Arsin	10.986	26.325
Çarşıbaşı	7.127	15.814
Tonya	7.112	15.493
Maçka	5.742	23.647
Düzköy	3.404	15.056
Şalpazarı	3.064	10.923
Hayrat	2.441	7.661
Çaykara	2.000	13.220
Köprübaşı	1.884	4.925
Dernekpazarı	1.503	3.485
Toplam		757.898

ORTAHİSAR İLÇESİ;

12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir olan Trabzon'un merkez ilçesinin adı Ortahisar olarak belirlenmiştir. Kentin en büyük ilçesi konumundaki Ortahisar, aynı zamanda tarihi ve kültürel mirası ile en eski yerleşim yeri olduğunu gösteren kanıtlara sahiptir. Özellikle merkez ve sahil boyunca çok sayıda kale kalıntısına rastlamak mümkündür. Birçoğu binlerce yıllık geçmişten günümüze kadar ulaşabilme direncini göstermiş olan bu kale kalıntıları yörenin ne kadar eski bir yerleşim merkezi olduğunun açık kanıtı olarak ayakta durmaktadır.

Tarihçiler, şehrin yaklaşık 4 bin yıl önce kurulduğunu ve kurucularının Orta Asya'dan Kafkasya yolu ile Trabzon'a gelen Türk kavimleri olduğunu kaydederek. Tarihin en eski çağlarından beri insanoğlunu barındıran bu güzel kent, Miletler, Persler, Romalılar, Bizanslılar ve Komnenoslar'ın egemenliğinden sonra 26 Ekim 1461 tarihinde Fatih Sultan Mehmet tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Dünyaca ünlü gezginlerden Marco Polo, Evliya Çelebi, Charles Texier ve Fallmerayer'in uğradığı, Fatih Sultan Mehmet'in fethettiği, Yavuz Sultan Selim'in şehzadeliği sırasında valilik yaptığı, Kanuni Sultan Süleyman'ın doğduğu, Cumhuriyetimizin kurucusu Atatürk'ün üç kez ziyaret ettiği ve vasiyetinin bir bölümünü yazdığı kenttir Trabzon. Tarihi İpek Yolu üzerinde bulunması nedeni ile eski çağlardan beri önemli bir geçiş merkezi olan Trabzon, tüm çekiciliği ile her dönem yerli ve yabancı gezginlerin ilgi kaynağı olmuştur.

Trabzon'un böylesine önemli bir kent olmasının nedeni yalnızca doğu-batı ticaretinin kavşak noktasında olması ve stratejik konumu ile açıklanamaz. Buranın önemli bir kentsel ve kültürel mirasının olması ve birçok alanda ilklere imza atması, bölgenin çekim merkezi olmasının başlıca nedenleridir. Nitekim, İstanbul dışında ilk Vilayet Salnamesi ile Trabzon Vilayet Gazetesi'nin 1869'da, Anadolu'nun ilk tıp dergisi olan Hekim'in 1908'de Trabzon'da yayımlanmış olması bu durumun açık kanıtıdır.

Trabzon; sanatı ve sanatkarları ile de ünlü bir kenttir. Mahir elleriyle bakıra hayat veren Trabzon ustaları, hasır bilezik, telkari ve kazazlıktaki becerileriyle de sanat tarihine not düşmüşlerdir. Kanuni döneminde sarayın vazgeçilmez giysilerinden biri olan Trabzon bezi, geleneksel biçimiyle sürdürülen keşan-peştamal dokumacılığı ve yün dokumacılığı anılmaya değer el sanatlarımızdandır. Ahşap işçiliğinin çoğunlukla camilerde görülebilecek özgün örnekleri, kimi sivil mimari eserlerde de bütün ihtişamıyla yaşamaktadır. Dünya edebiyat tarihinde, yalnızca Trabzonlular tarafından bir balığa destan yazılmıştır. 20. yüzyıl başlarında yazılan Hamsinime adlı kitapta; hamsinin Trabzon ve Trabzonlular için ne denli yaşamsal bir ürün olduğu gazel ve mersiyelerde vurgulanırken, sofraları süsleyen çok sayıda yemeğin de tarifi yapılmaktadır. Karalahana ve mısırın da yöre mutfağındaki yerini özellikle belirtmek gerekir. Yüzyıllardır lezzeti ve kalitesinden ödün vermeyen Trabzon tereyağı ve peynirinden yapılan kuymak, yöreye gelen bütün konukların tatmak istedikleri ünü ülkeye yayılmış yöresel bir yemektir.

Halkoyunları açısından dünyanın en zengin potansiyeline sahip Anadolu'da, horon ve kemengenin ayrıcalıklı bir yeri ve önemi vardır. Horon; hareketli ritim ve figürleriyle Trabzon halkının coşku ve heyecanını yansıttığı gibi, Trabzon halkoyunları ekipleri katıldıkları uluslararası yarışmalarda ülkemize çok sayıda birincilikler kazandırmıştır.

Trabzon; tarihi, kültürel dokusu, doğa harikası yaylaları ve bitki örtüsü, geleneksel el sanatları, yemekleri, fıkraları, halkoyunları ve adını sayamayacağımız daha birçok değeriyle ülkemizin güzide şehirlerinden biridir.

ORTAHİSAR İLÇESİ



4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Gayrimenkulle ilgili hemen herkes gayrimenkulün en yüksek getiri sağlayan yatırım olduğunu iddia ediyor ve basında da sık sık bunu destekleyen haberler yayınlanıyor. Peki durum gerçekten böyle mi? Gayrimenkulün değer artışı, temelde satış fiyatlarındaki ve kira değerlerindeki değişimlerle ölçülüyor. Türkiye’de 2007 yılından beri REIDIN ve GYODER tarafından oluşturulmuş endekslerle bu değişimler ölçülüyor. Yayınlanan endekslerin ilki;



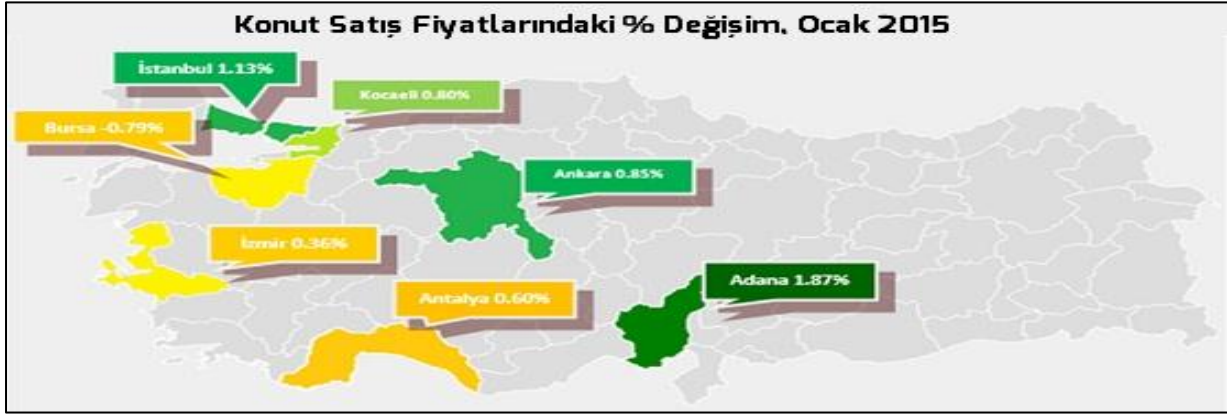
satılık konut fiyatları endeksi. Bu endeks ikinci el konutlardaki fiyat değişimlerini ölçümlüyor. Endeks ilk kez 2007 Haziranında oluşturulduğu için bu tarihteki değeri 100 olarak kabul ediliyor. Son olarak Haziran 2013 tarihinde açıklanan Türkiye için endeks değeri Haziran ayında %1,31 oranında yükselmişti. Endeksin Haziran 2012-Haziran 2013 arasındaki yıllık değişimi ise %15,78'di. Endeks İstanbul için aylık değişimi %1,66 olarak ölçümlenmişti. Tabiki bu getirilerin enflasyondan arındırılması gerekmektedir ancak %9 civarındaki Hazine faizleri gözönüne alınacak olursa ortalama getiri fena değildir. Böyle diyoruz zira gayrimenkul yatırımdan beklenen getiri risksiz faiz oranının %50-75 kadar üzerinde olmalıdır.

Benzer bir durum kira rakamlarına bakıldığında da izlenmektedir. Yine Haziran 2007 değeri 100 olan endeks Haziran 2013 ayında %1,20 oranında artmış ve geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yükseliş %10,86 olmuştur. İstanbul'daki artış oranı ise %1,39 idi. Yine burada da enflasyondan arındırılmış getiri (enflasyon hedefi %8 kabul edilecek olursa $1 + 0,1086 / 1 + 0,08$ enflasyondan arındırma denkleminden reel kira getirisi %2,6 olacaktır. Gayrimenkul gibi bir yatırım için bu oranda bir yıllık getiri oldukça düşüktür. Profesyonel yatırımcılar riski hesaplamak üzere nakit akışlarında bir iskonto faktörü kullanırlar, bu şekilde gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeri hesaplanır. Burada kullanılan oran risksiz faiz oranı denilen hazine faizi ve yatırıma biçilen özel risk priminin toplamından oluşur. Bugün risksiz faiz oranı %8 civarındadır, gayrimenkulde bugünlerde söz konusu olabilecek risk primi ise bu oranın 500-600 baz puan üzerindedir; yani %14-15 gibi bir iskonto oranı söz konusudur. Görülebileceği gibi aslında reel getirilerin %4-5 aralığında olması gerekirken kira getirileri yetersiz kalmıştır. Düşen kira getirilerinin yansımaları amortisman sürelerinden de izleyebiliriz. İstanbul'un amortisman süresi ortalama 17 yıldır, yani kira gelirleriyle yatırımı amorti etmek için 17 yıl gerekmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul yatırımının kira geliri gözetilerek yapılması çok anlamsız olmaktadır.

Yayımlanan endekslerden birisi de yeni konut fiyatları endeksidir. Bu endeks birinci el konutların fiyat değişimlerini sınırlı olarak ölçmektedir (sınırlıdır çünkü belirli sayıda firma verilerini endeksle paylaşmaktadır). Buna göre Haziran ayında 1+1 konutların fiyatı %2,14 oranında, 2+1 konutların fiyatı %1,55 oranında, 3+1 konutların fiyatı %2,04 oranında, 4+1 konutların fiyatı ise %1,34 oranında artmıştır. Düşük satış fiyatları ve kredi taksitleri nedeniyle halen 1+1 konutların avantajlı olduğu görülmektedir. Yeni konutların ortalama olarak Haziran ayında fiyatı %1,84 oranında artmış, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre ise artış oranı %9,03 de kalmıştır. Yani birinci elde satılan konutlardaki fiyat artışı ikinci el konutlara oranla daha sınırlı kalmıştır. Yukarıdaki enflasyondan arındırma hesabını hatırlayacak olursak reel getiri %1 civarındadır; yani birinci el konutlara yapılan yatırımdan elde edilen getiri son derece yetersizdir. Bu durum daralan iç talep nedeniyle birinci elde satış fiyatlarının artmaması ile açıklanabilir. Bu anlamda konut piyasasında ciddi bir düşüş izlenmektedir, azalan talep fiyatları da aşağı çekmekte ve yatırımcı için getirileri düşürmektedir. Böyle bir ortamda yükselen faizlerin talebi daraltıcı etkisi de gözönüne alındığında gayrimenkule yatırım yapmak için acele etmemek ve biraz daha beklemek gerektiği söylenebilir. Düşen talebin etkisi stokların emilme hızlarından da anlaşılmaktadır; Avrupa yakasında stok emilme hızı %6,35 iken Asya yakasında %6,26'dır, Asya yakasındaki talebin biraz daha sınırlı olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda gayrimenkul yatırımcıları için şu ara getirilerin ve kredi faizlerinin çok uygun olmadığını ve talebin sınırlı olduğunu, stok emilme hızının düşük olduğunu söyleyebiliriz. Yatırım yapmak isteyenler ise İstanbul Avrupa yakasında ve küçük konutlara yatırım yaparlarsa göreceli olarak daha iyi getiriler elde edebilirler.

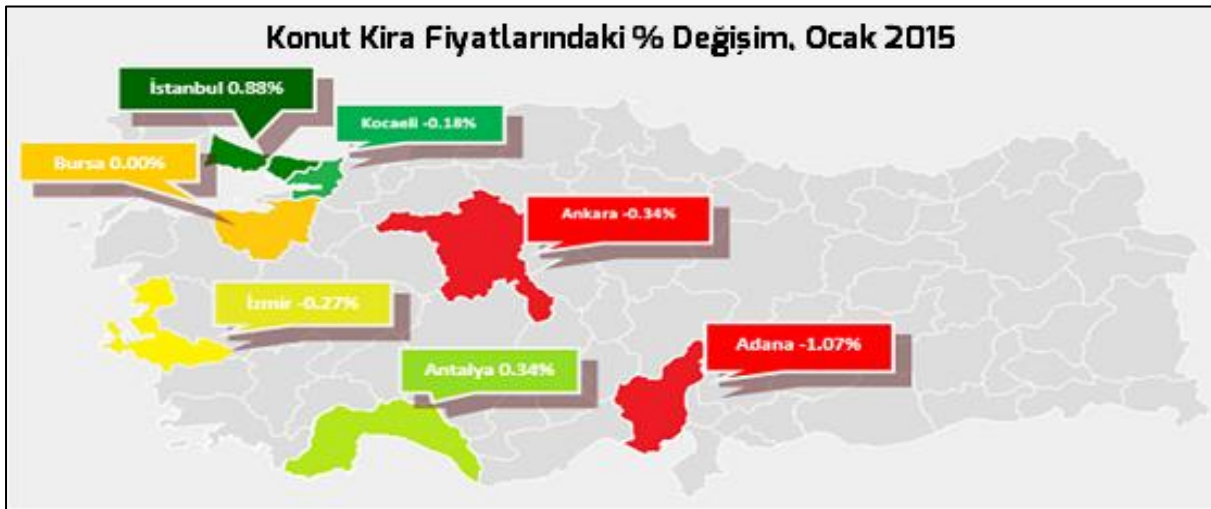
2015 Yılı İlk Ay Verileri

Ocak ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0.85 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.27 oranında artış gerçekleşmiştir. Şubat 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 159.9 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %0.95'dir.

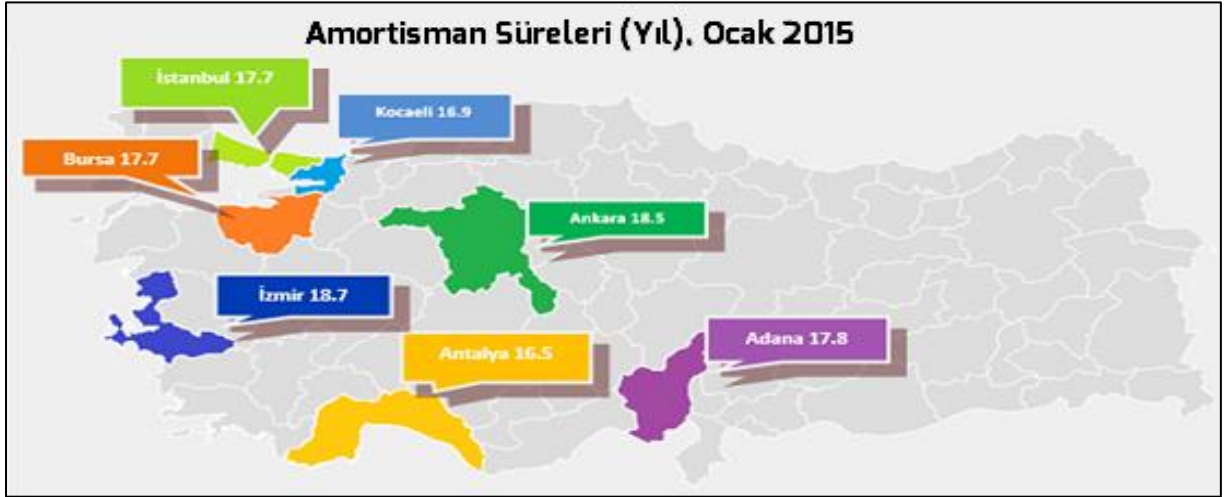


Ocak ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %1.87 oranında artmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Ankara'da %0.85 oranında; Antalya'da %0.60 oranında; İstanbul'da %1.13 oranında; İzmir'de %0.36 ve Kocaeli'nde %0.80 oranında artmıştır. Bursa'da ise fiyatlar 0.79% oranında azalmıştır.

Ocak ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre %0.48 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15.13 oranında artmıştır.



Ocak ayında İstanbul'da metrekare başına konut kira değerleri %0.88 oranında artmış ve İstanbul kiralarn en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Antalya'da ise %0.34 oranında artmıştır. Diğer taraftan kira değerleri Bursa'da değişmemiş; Adana'da %1.07 oranında, Ankara'da %0.34 oranında, İzmir'de %0.27 oranında ve Kocaeli'nde %0.18 oranında azalmıştır.



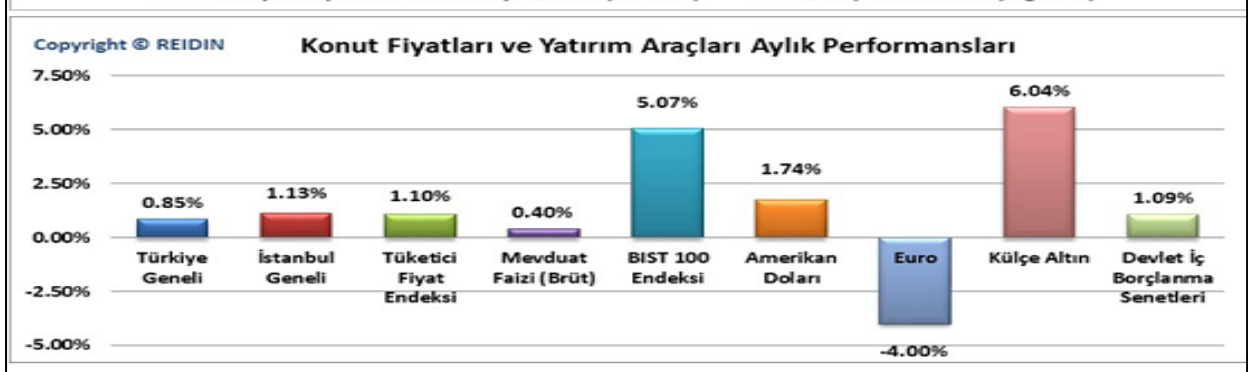
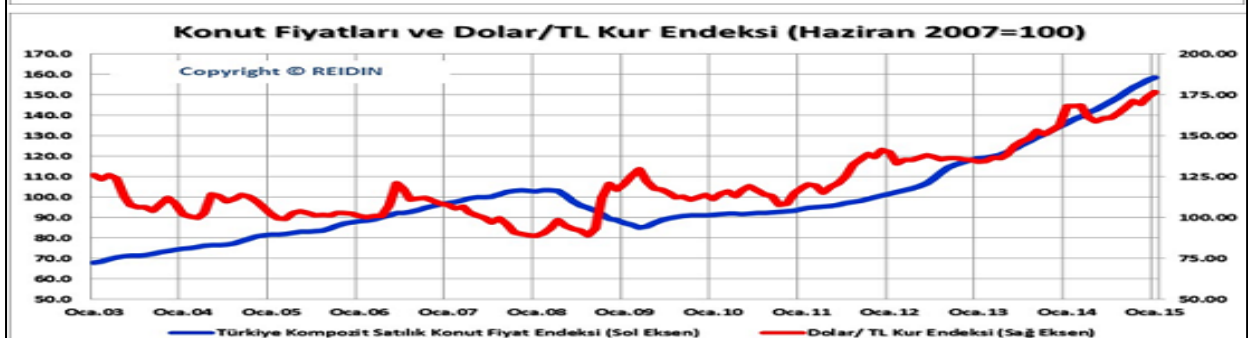
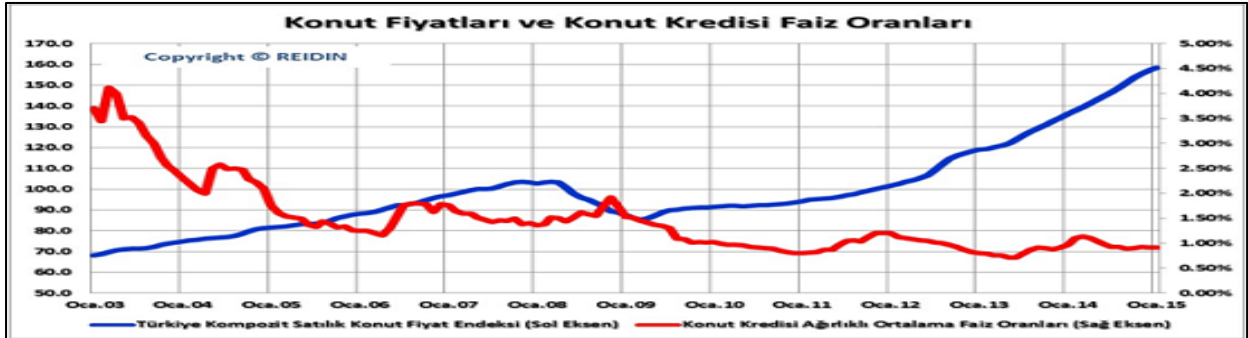
Ocak ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde Türkiye genelinde bir apartman dairesinin fiyatı 17.8 yıllık (214 ay) kiraya eşit iken, İstanbul'da bu süre 17.7 yıl (212 ay) olarak ölçülmektedir. Diğer taraftan, bir apartman dairesinin fiyatı İzmir'de 18.7 yılda (224 ay); Ankara'da ise 18.5 yılda (222 ay) geri dönmektedir.



Ocak ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %5.77; Ankara ortalamasının %5.53; İstanbul ortalamasının %5.81; İzmir ortalamasının ise %5.49 olduğu görülmektedir.



Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Ocak 2015: Aylık Ortalama %0.91) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100'ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir. Ocak 2015 itibarıyla endeks değerleri Ankara'da (Endeks Değeri: 154) ve İzmir'de (Endeks Değeri: 125) 100'ün üzerinde yer alırken; Türkiye genelinde (Endeks Değeri: 93) ve İstanbul'da (Endeks Değeri: 80) 100'ün altında yer almaktadır.



Yeni Konut Fiyat Endeksi 2015 Ocak Ayı Sonuçları:

Ocak ayında Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.60 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %1.22 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.75 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0.82 oranında artmıştır. Ocak ayında Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.61 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.67 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.22 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.78 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.78 oranında artmıştır.

Ocak ayında satışı gerçekleştirilen konutların %17'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %83'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %1'i; Asya yakasında satılan konutların ise %20'si bitmiş stoklardan oluşmaktadır.

Ocak ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.5 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1.5 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir. Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ocak ayında peşinat oranı %40, senet oranı %38 ve banka kredisi oranı %22 olarak gerçekleşmiştir.

Ocak ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %31'i (son 6 aylık ortalama %21) yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 konut tipi (Ocak 2015: %38) ile ortalama 94 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ocak ayında bir önceki aya göre %0.98 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %6.14 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %53.90 oranında artış gerçekleşmiştir.

TRABZON İLİ İÇİN VERİLER

1 KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASALARI

Trabzon gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörüler konut sektörü ve ticari gayrimenkuller için birlikte yapılmaktadır ve ilk sırada konut sektörü ve konut piyasaları yer almaktadır. Konut sektörü ve konut piyasaları ile ilgili öngörülerin temel amacı Trabzon'da 2015 yılına kadar oluşacak olan konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile konut arzını etkileyen unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla bu bölümde konut ihtiyacı ile konut talebini etkileyen unsurlar incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

1.1 Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut ihtiyacı ile konut talebini belirleyen temel ve öncelikli unsur demografi ve nüfus gelişmeleridir. Bu nedenle öncelikle Trabzon ilinin demografi ve nüfus gelişmeleri ve verileri sunulmaktadır.

Bu çerçevede Trabzon ilinin nüfus, göç, kentleşme, kentli hane halkı büyüklüğü ve kentli hane halkı sayısına ilişkin veriler sunulmakta ve nüfus, kentleşme ve kentli hane halkı sayılarına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

Çalışmanın bu aşamasında demografi ve nüfus verileri için Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin 2007 yılına ilişkin verileri kullanılmaktadır. Buna ilave olarak güncelliğini koruyan ve eğilimleri yansıtan geçmiş veriler de kullanılmaktadır. Trabzon ili toplam nüfusu 2007 yılı ADNKS verilerine göre 741 bindir.

Türkiye'nin toplam nüfusu 70.6 milyon ve Trabzon'un Türkiye nüfusu içindeki pay> yüzde 1.05'dir. Aşağıdaki Tabloda Trabzon ilinin 2007 yılı nüfusu ile birlikte 2000 ve öncesinde

Genel Nüfus Sayımı sonuçları ile açıklanan nüfus büyüklükleri birlikte sunulmaktadır.

TABLO. TRABZON VE TÜRKİYE'NİN NÜFUSU			
YILLAR	TRABZON (000)	TÜRKİYE (000)	TRABZON PAY %
1980 (1)	731	44.737	1.63
1985 (1)	786	50.664	1.55
1990 (1)	796	56.473	1.41
2000 (1)	975	67.804	1.44
2007	741	70.586	1.05

KAYNAK: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007
(1) Genel Nüfus Sayımı Sonuçları TÜİK

1.2 Trabzon'da Konut Stoku

Konut sektörü ve konut piyasalarına ilişkin öngörüler içinde ikinci sırada mevcut konut stokuna ilişkin inceleme ve değerlendirmeler yapılmaktadır. Mevcut konut stoku iki açıdan değerlendirilmektedir. Bunların ilki mevcut hane halk> sayısı karşısında bugün için konut ihtiyacının veya fazlasının olup olmadığı, ikincisi ise mevcut konut stokunun fiziki ve hukuki yapısı nedeni ile önümüzdeki dönemde yenileme ihtiyacı duyan konut sayısının tespit edilmesidir.

Bu amaçla bu bölümde Trabzon'daki konut stokuna ilişkin veriler sunulmakta ve değerlendirilmektedir. İlk olarak Trabzon'daki konut stoku, sayıları ve hukuki durumları itibari ile değerlendirilmektedir.

Trabzon'da 2000 yılı itibari ile konut stoku TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayım çalışması sonuçları ile verilmektedir. 2000 yılında Trabzon'da toplam konut sayısı 195.111'dir. Kentsel alanlarda yer alan (il ve ilçe merkezleri) konut sayısı ise 137.306'dir. Trabzon'da 2000 yılı itibari ile yer alan mevcut konutların hukuki yapısı ise şöyledir.

Mevcut konutlar içinde inşaat ruhsat izni olan konut sayısı 75.472 ve mevcut konut stoku içindeki payı yüzde 55'dir. inşaat izni olmayan konut sayısı ise 61.834'dür ve Trabzon'da önemli ölçüde bir kaçak yapılaşma olduğu ve konut stokunun yarısına yakınının kaçak ve asgari standartların altındaki konutlar ile üretildiği görülmektedir. TC Maliye Bakanlığının 2005 yılı verisi 155.440 konuttur. Trabzon'da 2000-2006 yılları arasında 23.862 adet inşaat ruhsat izni alınmıştır. 2001-2007 yılları arasında 2.500 konutun kullanımdan çıktığı, buna karşın 7.000 konutun ruhsatsız inşa edildiği öngörülmektedir. Böylece 2007 sonu için Trabzon kentsel alanları nda konut stoku 165.668 adet olarak öngörülmektedir. Trabzon'da il ve ilçe merkezlerinde 2007 itibari ile toplam konut stoku 165.668 adet olarak öngörülürken, toplam kentli hane halk> sayısı 87 bindir. Trabzon'da 2007 itibari ile sayısal olarak konut stoku açığı bulunmadığı görülmektedir. Bununla birlikte Trabzon'da mevcut konut stokunun yaklaşık yüzde 45'i ruhsatsız ve asgari standartların altında üretilen konutlar ile oluşturulmuştur. Bu açıdan bakıldığında Trabzon'da önemli bir nitelikli ve standart konut açığı olduğu görülmektedir. Konut ihtiyacı ile ilgili bir diğer önemli unsur mevcut konut

stokunun fiziki durumu ve yapım yılları itibari ile durumudur. 2000 yılı itibari ile Trabzon'da mevcut konut stoku içinde 2.750 adet harap ve yıkılması planlanan ile 19.223 adet esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı olan konut bulunmaktadır. 2000 yılında esaslı tamir ve tadilat ihtiyacı duyan ile harap ve yıkılması planlanan toplam 22 bin konutun bir bölümünün 2007 yılına kadar yıkıldığı, yani kullanım dışına çıktığı varsayımı altında yaklaşık 20 bin konutun yenileme kaynaklı konut ihtiyacı yaratacağı öngörülmektedir. Bina yapım yılları itibari ile değerlendirildiğinde ise 2000 yılında 50 yaş ve üzeri konut ve çoğunluğu konut olarak kullanılan bina sayısı 17.898'dir. 2015 yılına kadar bu sayı 29 bine (yaklaşık 46 bin konut) ulaşacaktır. Tarihi olanlar dışında kalan 50 yaş ve üzeri binaların fiziki ömürleri sona ermiş olacak ve bunlar da konut ihtiyacı ortaya çıkaracaktır.

1.3 Trabzon'da Konut İhtiyacı

Trabzon'da konut ihtiyacına ilişkin öngörüler; İl için bu aşamaya kadar yapılan inceleme ve değerlendirmelerin temel varsayımları, bulguları ve sonuçları çerçevesinde 2015 yılına kadar ve her yıl için yapılmaktadır. Buna göre Trabzon'da 2008-2015 yılları arasında toplam 45 bin konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

1- 2008-2015 yılları arasında hane halkı sayısında görülecek 21 bin artışla bağlı olarak aynı sayıda konut ihtiyacı olacağı öngörülmektedir.

2- Kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı toplam 16 bin adet olarak öngörülmektedir. Önemli ölçüde kaçak yapılaşmanın olduğu Trabzon'da kaçak stokun yüzde 25'inin 2015 yılına kadar kentsel dönüşüm kapsamında yenileneceği varsayılmaktadır.

TABLO TRABZON TOPLAM KONUT İHTİYACI ÖNGÖRÜLERİ (000)				
YILLAR	HANE HALKI SAYISI ARTIŞI KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	YENİLEME KAYNAKLI KONUT İHTİYACI	TOPLAM
2008	2.0	2.0	1.0	5.0
2009	3.0	2.0	1.0	6.0
2010	3.0	2.0	1.0	6.0
2011	3.0	2.0	1.0	6.0
2012	2.0	2.0	1.0	5.0
2013	3.0	2.0	1.0	6.0
2014	2.0	2.0	1.0	5.0
2015	3.0	2.0	1.0	6.0
TOPLAM	21.0	16.0	8.0	45.0

3- Yenileme kaynaklı konut ihtiyacı ise 2008-2015 yılları arasında toplam 8 bin olacaktır. Stokun fiziki ömürleri yanı sıra her yıl için toplam konut stokunun binde 5'inin (DPT'nin kullandığı standart oran) yenileneceği varsayımı kullanılmaktadır.

1.4 Trabzon'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Trabzon için yapılan konut ihtiyacı öngörülerini ardından Trabzon'da konut talebini etkileyen unsurlar değerlendirilmektedir. Hane halkının konut sahipliği ile hane halkının gelir yapısı genel konut talebini etkileyen unsurlardır. Hane halkının konut sahipliği bundan sonraki dönem için oluşacak konut talebini etkileyecek unsurların başında gelmektedir.

Konut sahipliğine ilişkin olarak TÜİK'in 2000 yılı Genel Nüfus Sayımı verilerinden yararlanılmaktadır. Verilerin güncel olmamasına rağmen sayılar önemli eğilimleri gösterebilmektedir. Trabzon ilinin genelinde 2000 yılı itibari ile ev sahibi olma oranı yüzde 72.5, kiracı oranı ise yüzde 22.1'dir. Trabzon'da kiracı oranı Türkiye ortalamasının (yüzde

31.6) altındadır. Trabzon'da 2000 yılında kiracı 42.634 hane halkı bir dönem sonrası için konut talebi yaratacak potansiyeli göstermektedir. Maliye Bakanlığı 2005 yılı verisi Trabzon'da 44.430 hane halkının kiracı olduğunu göstermektedir. Trabzon'da ev sahibi olmayan ama kira da ödemeyen hane halkı sayısı ise 2000 yılı itibari ile 6.306'dır.

TABLO. TRABZON HANEHALKININ KONUT SAHİPLİĞİ		
KONUT SAHİPLİĞİ	HANE HALKI SAYISI	HANE HALKI % PAY
EV SAHİBİ	139.816	72.5
KIRACI	42.634	22.1
LOJMANDA OTURAN	2.940	1.5
EV SAHİBİ DEĞİL / KIRA ÖDEMIYOR	6.306	3.3
DIĞER	1.040	0.5
BILINMEYEN	115	0.1
TOPLAM	192.891	100.0

KAYNAK: Genel Nüfus Sayımı 2000, TÜİK

Konut talebinde belirleyici olan bir diğer unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Trabzon ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başı gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır.

Bu aşamada TÜİK'in yeni hesaplama yöntemine dayanarak açıkladığı GSMH verileri kullanılmaktadır. Buna göre 2007 yılında GSMH büyüklüğü 659 milyar dolar ve kişi başı gelir ise 9.333 dolardır. Trabzon'un GSMH içindeki payı ise yüzde 0.90'dır. Buna göre Trabzon ilinin safi hasıla büyüklüğü 2007 yılında 5.9 milyar dolar ve kişi başına gelir 7.965 dolardır.

Trabzon ilinin gayrisafi hasılasına ve kişi başına düşen gelirdeki gelişmelere ilişkin öngörüler ise aşağıda yer alan tabloda sunulmaktadır. Buna göre öncelikli temel varsayımlar; Türkiye ekonomisinin 2015 yılına kadar her yıl yüzde 5 büyüme göstermesi ile Trabzon ilinin Türkiye milli geliri içinden aldığı payı 2015 yılına kadar korumasıdır. Bu varsayımlara bağlı olarak Trabzon'da kişi başına gelirin 2010 yılında 8.820 dolara, 2015 yılında ise 10.595 dolara çıkacağı öngörülmektedir. Trabzon'da kişi başına gelir öngörülerini konut talebi açısından sınırlı bir gelir yapısının oluşacağını göstermektedir.

TABLO. TRABZON GAYRİSAFİ HASILA VE KİŞİ BAŞINA GELİR ÖNGÖRÜLERİ			
YILLAR	GAYRİSAFİ HASILA MİLYAR DOLAR	NÜFUS (000)	KİŞİ BAŞINA GELİR DOLAR
2007	5.9	741	7.965
2008	6.2	751	8.255
2009	6.5	761	8.540
2010	6.8	771	8.820
2011	7.2	781	9.220
2012	7.5	791	9.480
2013	7.9	801	9.865
2014	8.3	811	10.235
2015	8.7	821	10.595

1.5 Trabzon'da Konut Sektörü ve Piyasaları İçin Öngörüler

Trabzon'da konut sektörünü etkileyen unsurların incelenmesi ve konut ihtiyacına ilişkin öngörülerin yapılması ardından konut sektörü ve konut piyasaları için öngörülerde bulunmaktadır.

1- Trabzon'da 2015 yılına kadar konut ihtiyacı 45 bin adet olacaktır. Hane halkı sayısındaki artış ile yoğun kaçak yapılaşmanın karşısında kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı belirleyici olacaktır.

2- Kentin sahip olduğu ve genişleyebileceği konut ve yaşam alanlarında yoğun kaçak yapılaşma ile her türlü imar planına rağmen düzensiz ve yoğun çarpık yapılaşmanın bulunması sağlıklı bir konut sektörü ve piyasasının oluşumunu engellemektedir. Şehrin doğu



ve batı çeperlerinde de düzenli ve planlı olarak genişleyecek konut-yaşam alanı kalmamıştır. Kentin planlı ve düzenli genişleme alanı olarak güney bölgesi kalmıştır.

3- Yeni konut ve yaşam alanı olarak planlı bir gelişmenin öngörüldüğü güney bölgesi öne çıkmaktadır. Kent merkezi ile yeni güney çevre yolu ve bağlantı yolları arasında kalan bölgede düzenli ve nitelikli konut üretimi gelişme eğilimi içindedir. Bu bölgede daha çok alt-orta ve orta sınıf için nitelikli, çok katlı toplu konut şeklinde konut üretimi ağırlık kazanmaktadır.

4- Kent merkezi ve çevresinde ise konut alanı olarak gelişme gösteren bölgeler Bahçecik, Karşıyaka, Yeşiltepe, Kalkınma, Erdoğan, Aydınlikevler, Beşirli ve Çukurçayır bölgeleridir. Bu bölgelerde orta ve orta-üst grup için nitelikli konut üretimi gelişme eğilimindedir.

5- Trabzon'da kentsel dönüşüm çalışmaları da sürmektedir. Kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu Çömlekçi, Zagnos ve Tabakhane bölgelerinde Belediye kentsel dönüşüm çalışmaları yürütmektedir ve bu bölgeler planlı ve sosyal donatı alanlarına sahip düzenli konut alanları haline getirilmektedir.

6- Trabzon'da TOKİ'nin sosyal konut üretimi bulunmaktadır. TOKİ Akçaabat Aydınli bölgesinde 4 etaptan oluşan 936 konut, Bahçecik bölgesinde 382 konut, Merkez Çömlekçi de 64 konut, Düzköy Yenimahalle'de 208 konut (afet konutları), Akçaabat Kavaklı ad 40 konut ve Akçaabat'ta 80 konut (afet konutları) ile toplam 1.710 konut üretiminde bulunmaktadır.

7- Trabzon'da 2005 yılında 10.519 adet, 2006 yılında 10.864 adet ve 2007 yılında 11.182 adet gayrimenkul satışı olmuştur. Trabzon'da kullanılan konut kredisi sayısı ise 2005 yılında 555, 2006 yılında 1.716 ve 2007 yılında 2.298 adettir.

SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLARI

Ticari gayrimenkuller içinde son olarak sanayi ve lojistik alanları incelenmekte ve değerlendirilmektedir.

Trabzon'da sanayi büyük ölçüde organize sanayi bölgesinde toplanmıştır. Faaliyette olan bu OSB'nin dışında bir de serbest bölge faaliyet göstermekte ancak burada sınırlı faaliyet yapılmaktadır. Trabzon'da ayrıca yatırım aşamasında 2, etüt aşamasında ise 1 OSB bulunmaktadır. Bunlara ilave olarak Çamburnu mevkiinde bir tersane bölgesi kurulmuştur.

Trabzon'da sanayi gelişiminin bu yeni düzenli bölgelerde gelişmesi beklenmektedir. Teşvikli iller kapsamında bulunan Trabzon'da, bu avantajına rağmen sanayi gelişiminin göreceli olarak yavaş olacağı öngörülmektedir. Gemi sanayi bölgesinde ise daha hızlı bir gelişme beklenmektedir.

Trabzon limanı, AB tarafından birliğin ulaştırma koridorları içinde Asya ve Ortadoğu-Körfez bölgeleri ile ticarete aktarma limanı olarak belirlenmiştir. Trabzon limanının bu işlevine bağlı olarak lojistik faaliyetlerinin ve lojistik alan ihtiyacının da artacağı öngörülmektedir.

TABLO.227 TRABZON ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	ALANI HEKTAR /M2/DÖNÜM	ÖZELLİKLERİ
TRABZON ARSIN OSB	983.240 M2 92 PARSEL	80 FIRMA FAALİYETTE / 10 FIRMA YATIRIM AŞAMASINDA
TRABZON BEŞİKDÜZÜ OSB	720 DÖNÜM 31 PARSEL	ALTYAPI VE İNŞAAT AŞAMASINDA
TRABZON VAKFİBEKİR OSB	100 HEKTAR	YATIRIM AŞAMASINDA
TRABZON AKÇAABAT OSB		ETÜD AŞAMASINDA
TRABZON SERBEST BÖLGESİ	38.000 M2	2 FIRMA FAALİYETTE
TRABZON TEKNOLOJİ GELİŞTİRME MERKEZİ	KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	

KAYNAK: SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI

4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu parsel, tapu kayıtlarına göre "Arsa" vasfındadır. Parsel üzerinde hâlihazırda inşası tamamlanmamış otel ve plaza + akaryakıt tesis binası bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapıların uzun süredir mevcut halde olması olumsuz etken olarak görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz, yasal bir sıkıntısı olmaması nedeni ile "**Satılabilir**" niteliklidir.

4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri

Düz bir topografyaya sahip parsel, dikdörtgene yakın bir geometrik yapıdadır. Parsel halihazırda üzerinde kaba inşaatı devam eden 2 adet yapı bulunmaktadır. Yakın çevresinde çok az sayıda boş arsa, Forum Alışveriş Merkezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde yoğun olarak yapılaşma tamamlanmış olup, çevresinde park amaçlı kullanılan boş arsalar ve konut ve ticari amaçlı yapılar yer almaktadır. Söz konusu parselin doğusunda konumlu 3 bodrum kat +zemin kat +asma kat +3 normal kat+ çatı arası olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı devam eden 1 adet otel binası, batısında ise 2 bodrum kat +zemin kat +asma kat +1 normal kat+ çatı kat olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı devam eden 1 adet plaza+ akaryakıt binası bulunmaktadır. Söz konusu binalar ile ilgili olarak Ortahisar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde 23.08.2007 tarihli tadilat projesi 13.06.1996 tarih 192/24 sayılı ilk yapı ruhsat belgesi, 11.06.2011 tarih 352/4 sayılı yenileme ruhsat belgesi ve 21.02.2008 gün 2007/1120 esas sayılı mahkeme kararı incelenmiştir. Söz konusu mahkeme kararı parsel üzerinde bulunan yapıların 08.06.2007 başvuru tarihli imar plan değişikliğini durdurma ve iptaline yöneliktir. Arşiv dosya içerisinde esas mimari projeye rastlanmamış olup 23.08.2007 tarihli tadilat projesinin mevcut kısımları göz önünde tutulmuştur. Parselin doğusunda bulunan otel binası mimari projesine göre 3 bodrum kat +zemin kat +asma kat +3 normal kat olmak üzere 8 kattan oluşmaktadır. 3. Bodrum katında; sığınak, klima odası, çöp odası, kazan dairesi, çamaşırhane, mutfak ofisi ve otopark hacimlerinden oluşmakta olup brüt 2.776 m² alanlıdır. 2. Bodrum katında; havuz, yüzme havuzu, yemekhane, 2 şer adet bay, bayan wc, 3 er adet bay bayan soyunma odası, 3 adet depo, sahne, disco, 2 adet mutfak, idare odası, fuaye, vestiyer hacimlerinden oluşmakta olup brüt 2.056,m² alanlıdır. 1. Bodrum katında; havuz, yüzme havuzu, 3 adet bay-bayan soyunma odası, sauna, masaj odası, kondisyon odası, türk hamamı, 2 şer adet bay-bayan wc, sahne, çok amaçlı salon, 2 fuaye, atış poligonu, 4 dükkan, ışık odası, 2 adet büro hacimlerinden oluşmakta olup brüt 2.171,m² alana sahiptir. Zemin katında; otel girişi, personel girişi, konferans odası girişi, pastane, 8 adet dükkan, bay-bayan kuaför, bagaj odası, ban-bayan wc, rezervasyon, santral, lobi, mutfak, Amerikan bar hacimlerinden oluşmakta olup brüt 1.005 m² alana sahiptir. Asma katında; yemek odası, 6 adet büro, kahvaltı salonu, tv salonu, 2 şer adet bay- bayan wc, atrium hacimlerinden oluşmakta olup brüt 1.807,m² alana sahiptir.1., 2., 3. Normal katların her birinde; 32 adet yatak odası, 2 suit oda, kat ofisi, atrium hacimlerinden oluşmakta olup her bir kat brüt 1.274,m² alana sahiptir. Söz konusu bina toplamda Projesine göre 13637,m² alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemelerde otel binasının 3.bodrum katının imal edilmediği ve mevcutta 10861,m² alanın imal edildiği tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu binanın kaba inşaatının devam ettiği kalıp ve demir işlerinin tamamlandığı kısmen tuğla örüldüğü tespit edilmiştir. Parselin batısında bulunan plaza binası mimari projesine göre 2 bodrum kat +zemin kat +asma kat +1 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. 2.bodrum katında; otopark hacminden oluşmakta olup brüt 2.990,m² alanlıdır. 1. Bodrum katında; atelye, büro, yakıt tankeri, servis hacimlerinden oluşmak olup



brüt 2.817,m2 alanlıdır. Zemin katında; showrom, yedek parça, ofis, bay-bayan wc ve market hacimlerinden oluşmakta olup brüt 830,m2 alanlıdır. Asma katında; 2 adet büro, müdür odası, sekreter, wc, yedek parça ve oto satış hacimlerinden oluşmakta olup brüt 480 m2 alanlıdır. 1. Normal katında; büro, 6 adet yatak odası, wc-duş ve oturma odası hacimlerinden oluşmakta olup brüt 263 m2 alanlıdır. Söz konusu bina toplamda 7.380 m2 alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu binanın bütün zeminleri şap, duvarları ince sıvalı, pencereleri alüminyum doğramadır. Dış kapılar ve iç kapılar henüz takılmamıştır. Dış cephesi kompozit dış cephe kaplamalıdır. Söz konusu binaların atıl durumda olmaları ve ruhsat sürelerinin dolması sebebiyle değerlendirme dışında tutulmuştur.

İmar Durumu ve Yapılanma Koşulları:

Ortahisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan Uygulama imar planına göre:

- 619 ada 9 parsel; Ortahisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın kuzeybatısında 1.270,m2 alanlı kısmının Akaryakıt Alanı yapı adasında Emsal: 0.40, Hmax: 7 m yapılaşma koşullarına haizdir. 619 ada 9 parsel; Ortahisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın kalan 6.511,31 m2 alanlı kısmının ticaret alanı yapı adasında Emsal: 1.50, Hmax: 25m yapılaşma koşullarına haizdir.

4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde yapılan arsa ile ilgili yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır.

4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Net imar parseli olması
- Ulaşım aksı üzerinde yer alması

Olumsuz etken:

- Yapıların tadilatına ilişkin mahkeme kararının bulunması
- Yapıların uzun süredir mevcut halde olması
- Ruhsat süresinin dolmuş olması
- Plan tadilatının iptal edilmesi

4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar Ve Nedenleri

Taşınmazların değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi**" kullanılmıştır. Bu yöntemlerde; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılmış/satılık benzer özellikteki taşınmazlar ve yeniden inşa maliyeti gösterilmiştir. Taşınmazların değerini etkileyebilecek çevre şartları ve taşınmazların halihazır durumu gözönünde bulundurulmuştur.

4-7.A- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cami, okul..vs)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emisaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resmi kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

4-8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Bu yöntemde bir arsa üzerinde uygulanması mümkün yapılar modellenir. Parselin imar durumuna uygun olarak bölgenin geleceğe yönelik beklentileri de dikkate alınarak değerlendirme söz konusudur. Proje geliştirme yönteminde projenin uygulanması durumundaki yapılacak giderler ve projenin tamamlanması akabinde fizibilite ve pazarlama analizleri yapılarak alınarak gelir-gider tahminlerinde bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde taşınmazın net bugünkü değeri hesaplanır. Parsel üzerinde mevcut yapılar dikkate alınarak proje geliştirme yapılmamıştır.

4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Konu mülk nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Maliyet Oluşumları Analizi

Konu parsel üzerinde yer alan ve uzun süredir inşa halinde bulunan yapılar yasal değerinde dikkate alınmamış, mevcut değerinde ifade edilmiştir. Otel binası 4C(900,-TL/m²), Plaza binası (550,-TL/m²) olarak alınmıştır. Yaklaşık %35 inşa halinde olan yapılara ait maliyet analizi aşağıdaki gibidir.

VASIF	ALAN(M2)	BİRİM DEĞER(TL/m)	DEĞER(TL)	DÜZELTİLMİŞ DEĞ	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
ARSA	7781,31	2440	18986396,4	13604	19000000,4	19000000,4
OTEL	10861	315	3421215	-1215		3420000
AKARYAKIT+PLAZA	7380	192,5	1420650	-650		1420000
				TOPLAM	19000000	23840000

Maliyet oluşumları analiz yöntemine göre taşınmaza takdir edilen Yasal değer KDV hariç 19.000.000-TL olarak belirlenmiştir.

4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin üzerinde bulunduğu bölgede ve taşınmazların yakın çevresinde değerlendirme konusu gayrimenkullere emsal oluşturacak satılmış ve satışa arz edilmiş benzer gayrimenkullerin bilgileri aşağıda verilmiştir.

4-12 Emsal Analizi

- Suiçmez Gayrimenkul: 0545 515 58 53

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 1,5 km doğusunda konumlu 23.000 m² yüzölçümlü, ticaret alanı emsal: 1.50 imar yapılaşma şartlarına sahip olan arsa 69.000.000,-TL bedelle satılıktır. İstenilen değerinin yüksek olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	23.000 m ²	3.000-TL/m ²
----------------	-----------------------	-------------------------

- Alper Aygün: 0551 610 85 75

Değerlemeye konu taşınmazın güneyinde konumlu, 216 m² yüzölçümlü, 6 kat konut imarlı arsa 450.000,-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	216 m ²	2.083,-TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------



- Mepar Gayrimenkul: 0536 240 78 61

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgeyi iyi bilen emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konu parselin m2 satış fiyatının 2.250-2.500,-TL/ arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.

BEYAN	1 m ²	2.250-2.500-TL
--------------	------------------	----------------

- Oğuzhan Gayrimenkul: 0545 303 87 79

Değerlemeye konu taşınmazın güneyinde konumlu, 212 m² yüzölçümlü, 4 kat konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 305.000,-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	212 m ²	1439,-TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

- Osman Şengül: 0534 031 70 70

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 500 m batısında içerdeki yola cepheli, 150 m² alanlı dükkan, aylık 2.750,-TL bedelle ile devren kiralıktır.

KİRALIK	150 m ²	18,34-TL/m ² /ay
----------------	--------------------	-----------------------------

- Kaçmaz Emlak: 0532 562 0135

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 1 km batısında ara sokakta bulunan, 64 m² alanlı, zemin kat dükkân için 185.000,-TL istenilmektedir.

SATILIK	64 m ²	2.890,-TL/m ²
----------------	-------------------	--------------------------

- Adauzman Emlak: 0535 588 01 17

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgeyi iyi bilen emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konu parselin 2.250-2.500,-TL/m² arasında değerle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

BEYAN	1 m ²	2.250-2.500,-TL
--------------	------------------	-----------------

- Kral Gayrimenkul: 0532 208 51 61

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgeyi iyi bilen emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konu parselin 2.000-2.500,-TL/m² bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır.

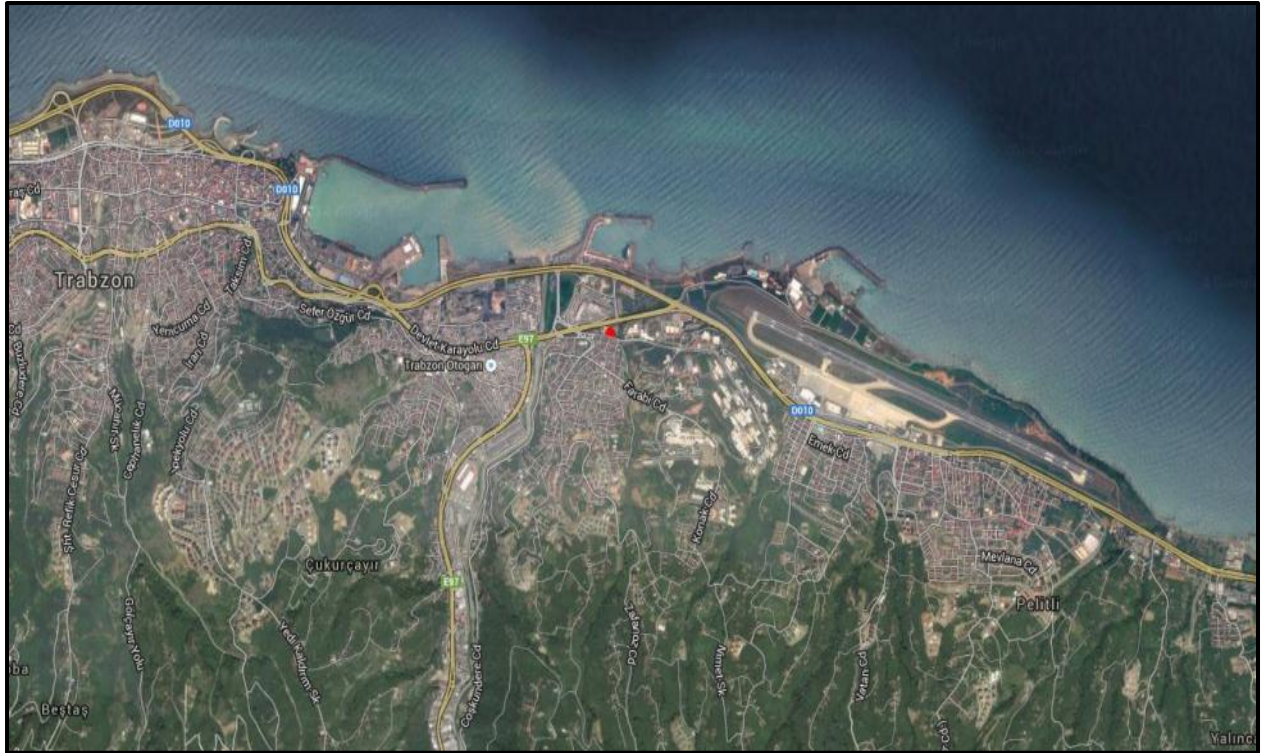
BEYAN	1 m ²	2.000-2.500,-TL
--------------	------------------	-----------------

*Konu taşınmaza emsal olabilecek hâlihazırda satılık veya yakın zamanda satılmış aynı imar koşullarına sahip taşınmazlara rastlanılmamış olup, aynı bölgede yer alan farklı imar koşullarında parsellere ve beyanlara yer verilmiştir. Parselin konumu, yapılaşma koşulları, yüz ölçümü vb. hususları dikkate alınarak değerinin 2440,-TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

ARSA DEĞERİ: 619 Ada 9 Parsel: 7781,31 m²x 2.440-TL/m²= 18.985.640,-TL
~**19.000.000,-TL (ONDOKUZMİLYONTÜRKLİRASI)** kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

BÖLÜM 6- EKLER

6-1 UYDU FOTOĞRAFI



6-2 FOTOĞRAFLAR









6-3 Belgeler

erke
MİMARLIK - PEYZAJ
İnş. Taah. Proje Muh. ve Tic. Ltd.Şti.
KUNURACILAR CAD. KUNUR KARDERLER İŞHANI NO:65 KAT:1/3
TEL/FAX: 0 462 3210040

ARŞİVE AITTİR
P.13

M MİMARİ TADİLAT-İLAVE KAT PROJESİ

1. İZMİR	2. SİİRT	3. ANKARA	4. BURSA	5. ERZURUM	6. GAZİANTEP	7. İZMİR	8. KONYA	9. SAKARYA	10. SAMSUN	11. SİĞIRCI	12. VAN
TRABZON	MERKEZ	ENOLU	GAZİANTEP	619	9						

YAPILAN: ASLAN UZUNALIOĞLU MOTARAC SAN VE TIC A.Ş.
BİLEMEK YOLU OTEL

NOVA: TRABZON MERKEZ ENOLU COMPLEX GAZİANTEP 619 9

İMZA-KASE: *[Signature]*
BELEMEK ONATI: *[Signature]*

ODA ONAYI: MİMARLAR ODASI
TRABZON MİMARLAR ODASI
M. ÖZDEMİR
S. 777
A. KARAKAYA

ARŞİVE AITTİR

1. Bina No / Kat No	2. Kurum / İşletme	3. Mülkiyet Durumu
4. İnşaat Vaziyet Meselesi	5. Mahalle	6. Pafta No
7. Ada No	8. Parsel No	
9. İnşaat Durumu Tarihi	10. İnşaat Durumu Numarası	11. Yarımla Topu
12. Tapu No	13. Tapu Teslim Belgesi Tarihi	14. Tapu Teslim Belgesi Tarihi
15. Tapu Teslim Belgesi Verilen Kurum	16. YAPİ SAHİBİNİN	17. YAPİ MÜTEAHHİDİNİN
18. Adı Soyadı / Ünvanı	19. Adı Soyadı / Ünvanı	20. Adı Soyadı / Ünvanı
21. Katım Sıfır Numarası	22. Katım Sıfır Numarası	23. Katım Sıfır Numarası
24. Adres		
25. Yapılan Her Bir Ünitelerin Kullanım Maksudu	26. Ünitelerin Sayısı	27. Ünitelerin Sayısı
28. Ünitelerin Sayısı	29. Ünitelerin Sayısı	30. Ünitelerin Sayısı
31. Ünitelerin Sayısı	32. Ünitelerin Sayısı	33. Ünitelerin Sayısı
34. Ünitelerin Sayısı	35. Ünitelerin Sayısı	36. Ünitelerin Sayısı
37. Ünitelerin Sayısı	38. Ünitelerin Sayısı	39. Ünitelerin Sayısı
40. Ünitelerin Sayısı	41. Ünitelerin Sayısı	42. Ünitelerin Sayısı
43. Ünitelerin Sayısı	44. Ünitelerin Sayısı	45. Ünitelerin Sayısı
46. Ünitelerin Sayısı	47. Ünitelerin Sayısı	48. Ünitelerin Sayısı
49. Ünitelerin Sayısı	50. Ünitelerin Sayısı	51. Ünitelerin Sayısı
52. Ünitelerin Sayısı	53. Ünitelerin Sayısı	54. Ünitelerin Sayısı
55. Ünitelerin Sayısı	56. Ünitelerin Sayısı	57. Ünitelerin Sayısı
58. Ünitelerin Sayısı	59. Ünitelerin Sayısı	60. Ünitelerin Sayısı

Toplam 2 İhtiyaç

35. İhtiyaç Toplam Maliyet Kıymet (Anlaşılabilir) 51.152.000 TL

36. Alınan Ödeme 100%

37. Yapılan Anlaşılabilir 100%

38. Toplam Maliyet Kıymet 51.152.000 TL

39. İhtiyaçlerin Cinsi

40. İhtiyaçlerin Doğru Maddesi

41. Yığın Yapının Cinsi

RUNGAT EKİ PROJELER

42. Mimari Proje 21.3.1998-2021

43. Statik Proje 25.3.1998-6102

44. Elektrik Projesi 29.3.1998-4024

45. Doğru Teziye 11.11.2003-111111

46. Her Bir Çizim Kat Toplamı (Dikkate) Yatırımları 100%

FENNİ MÜSÜLÜN (TUS)

47. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

48. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

49. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

50. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

51. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

52. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

53. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

54. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

55. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

56. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

57. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

58. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

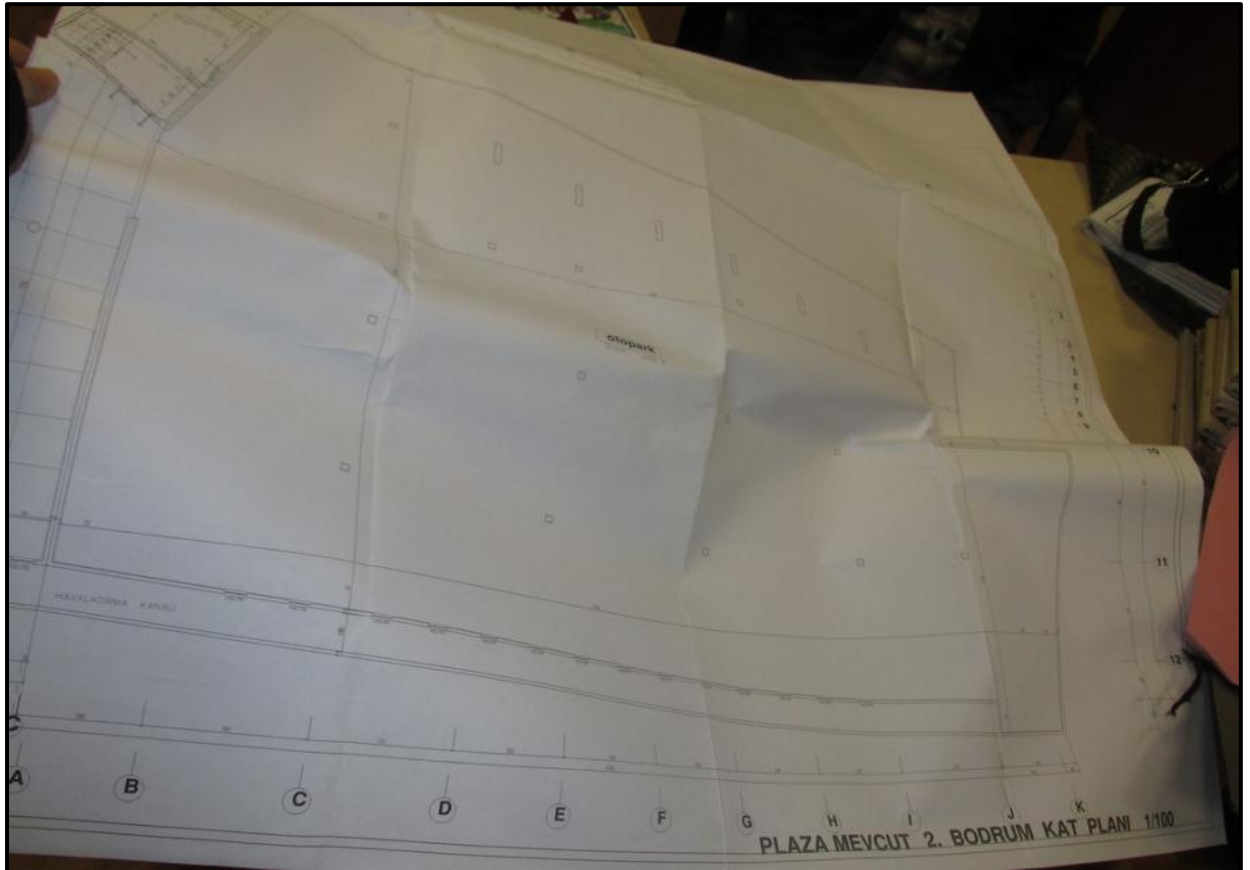
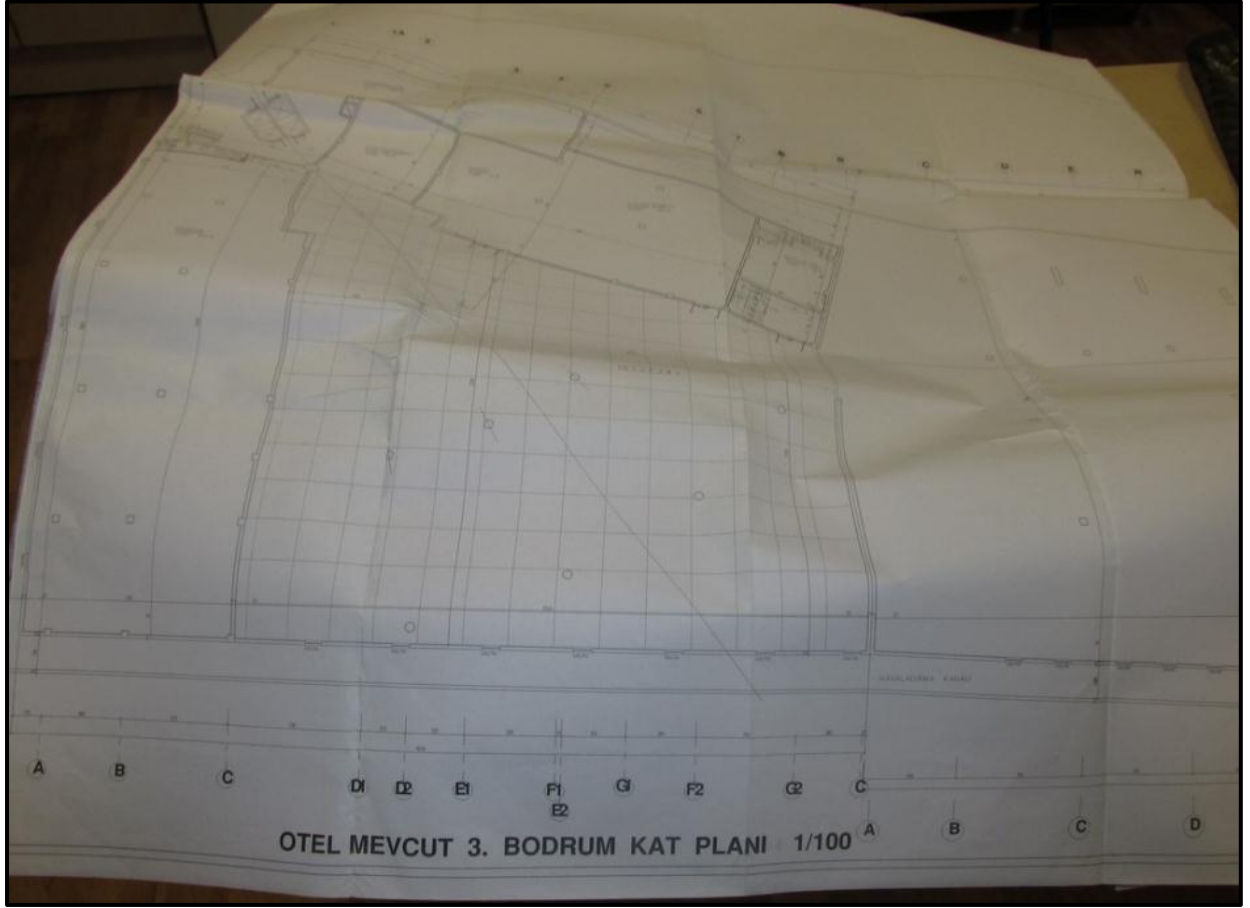
59. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

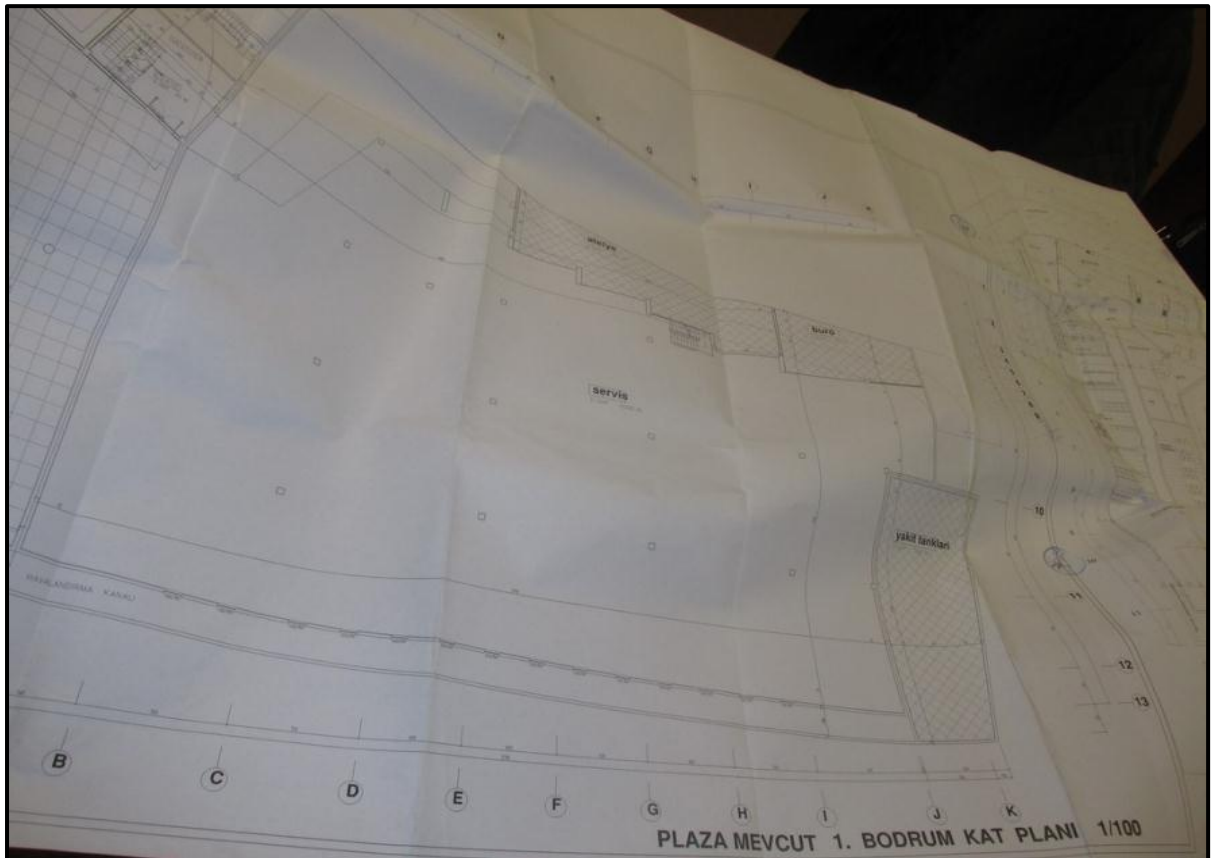
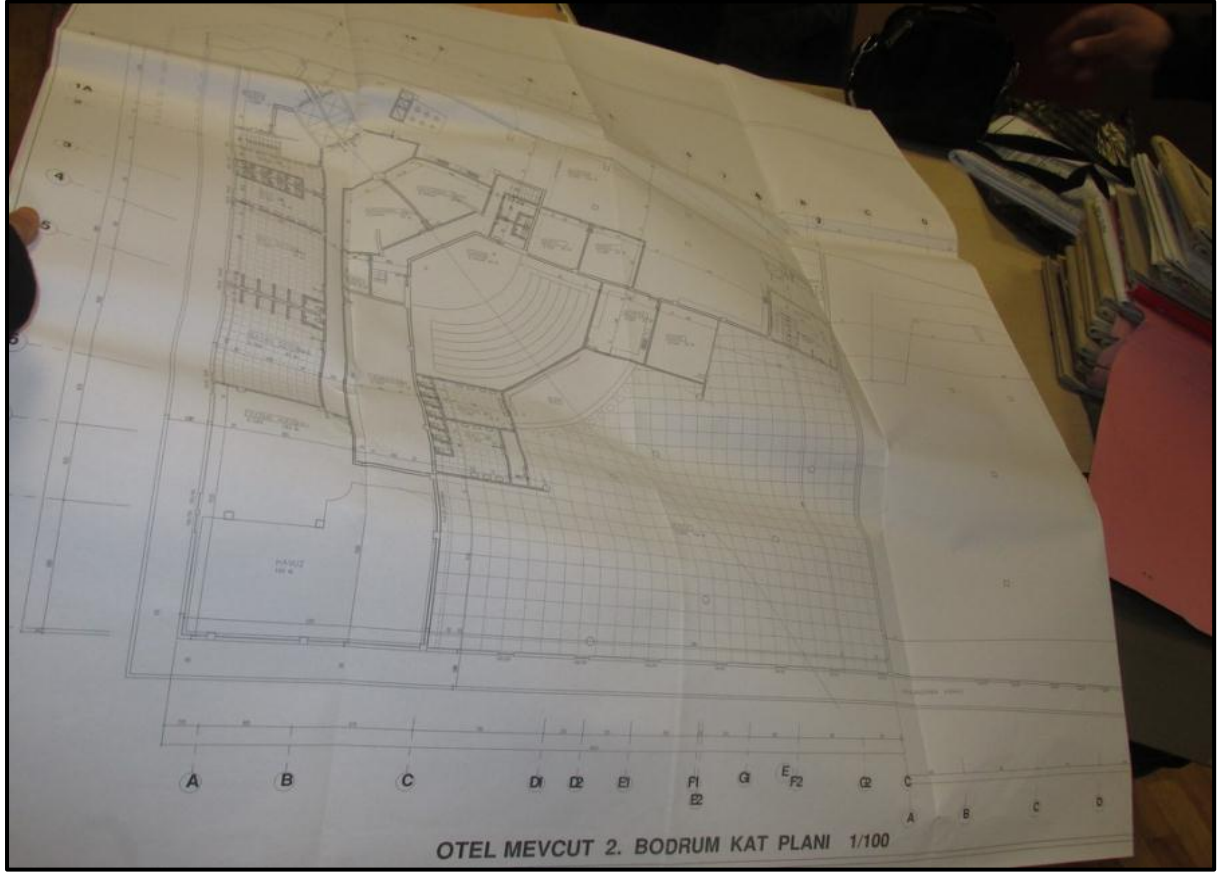
60. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

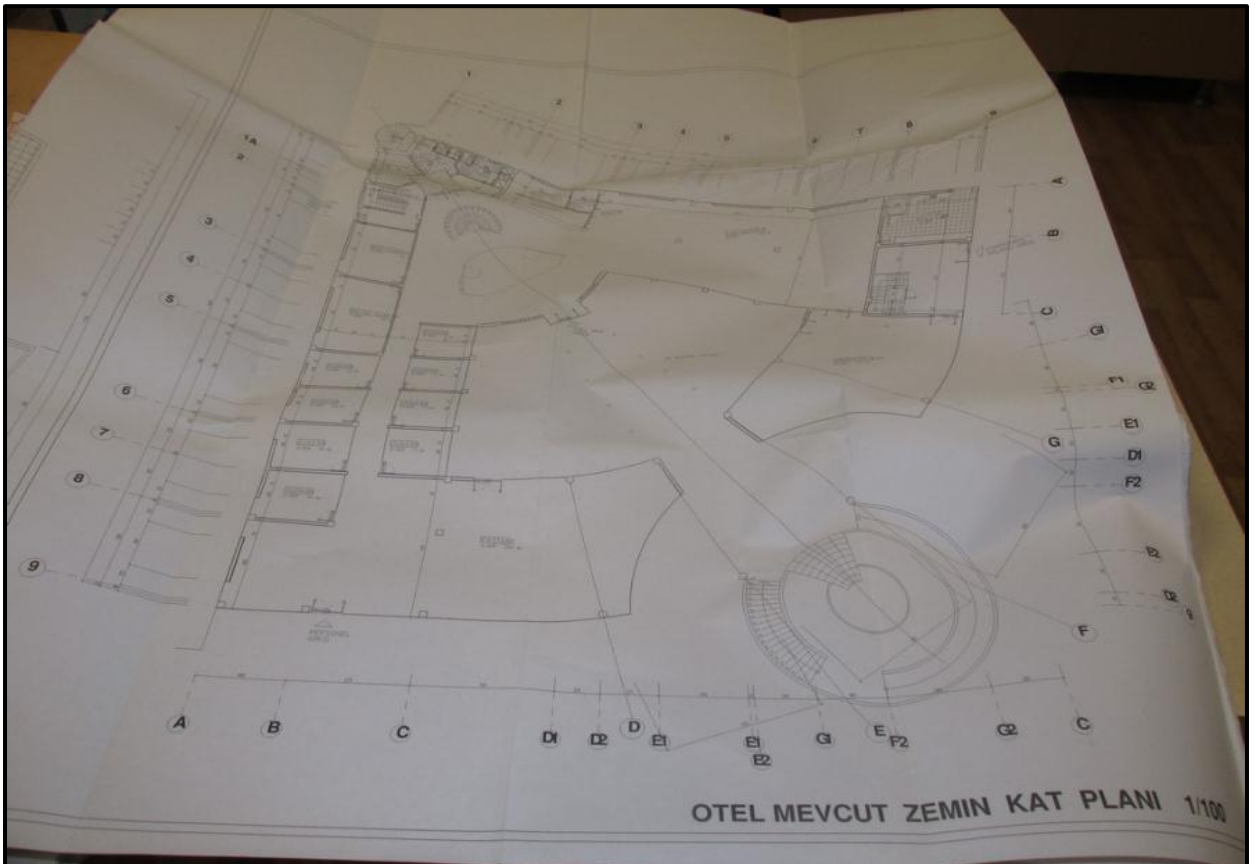
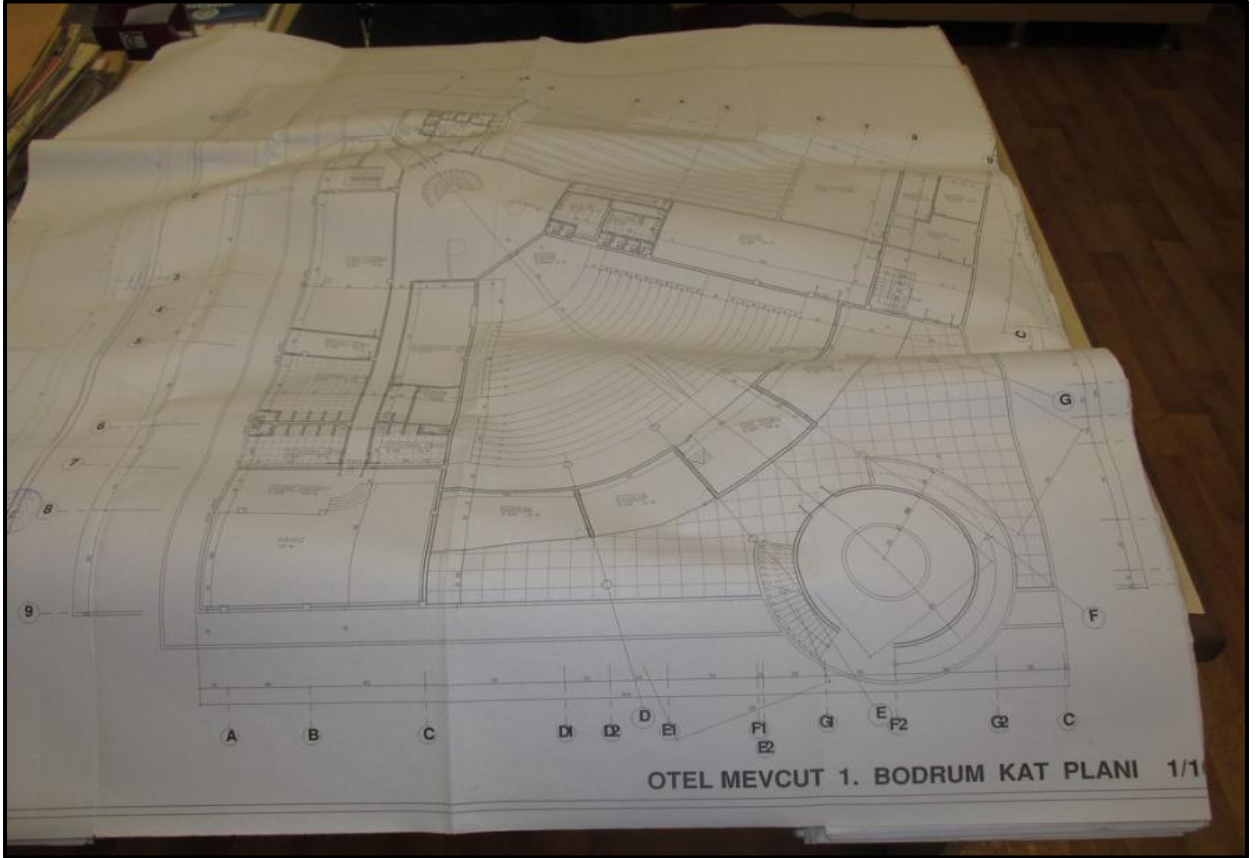
61. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

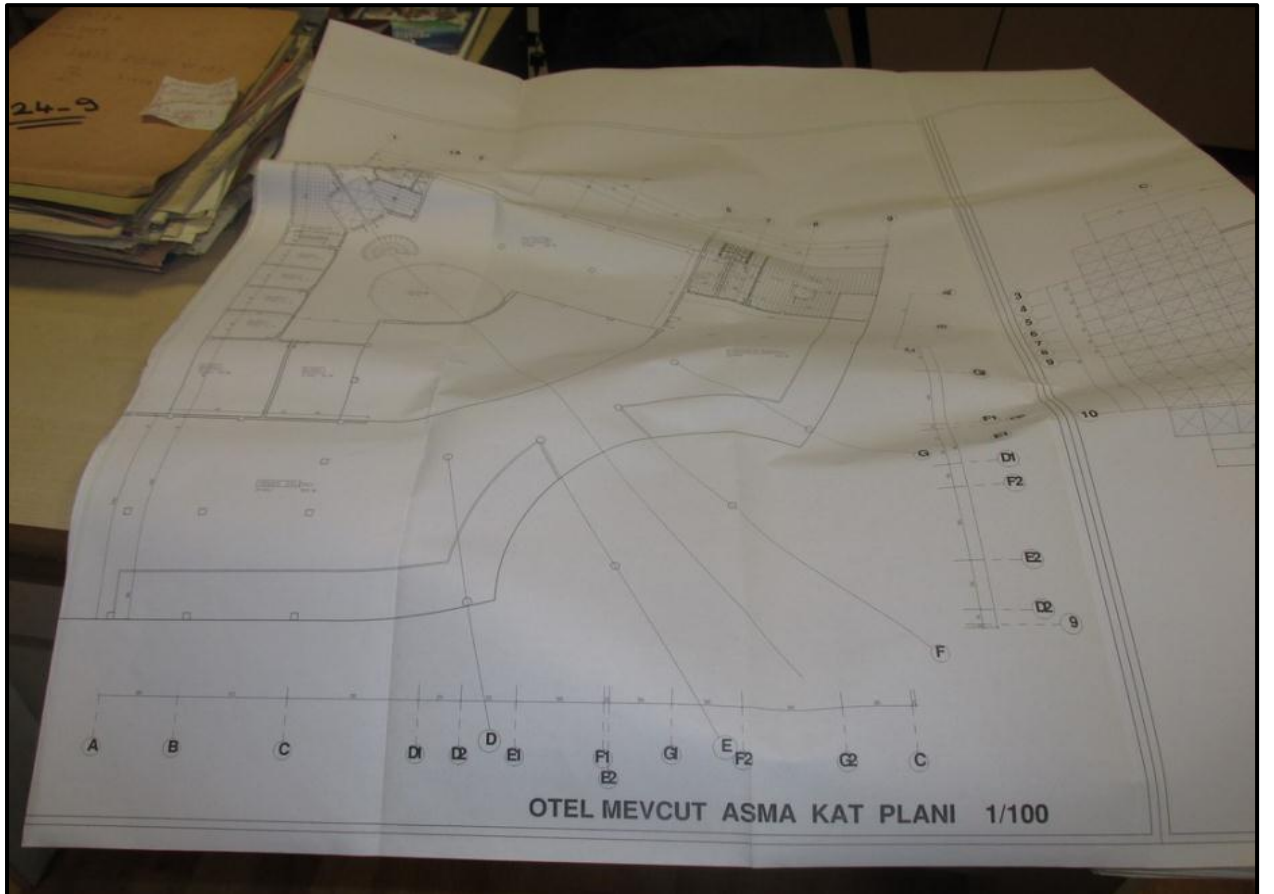
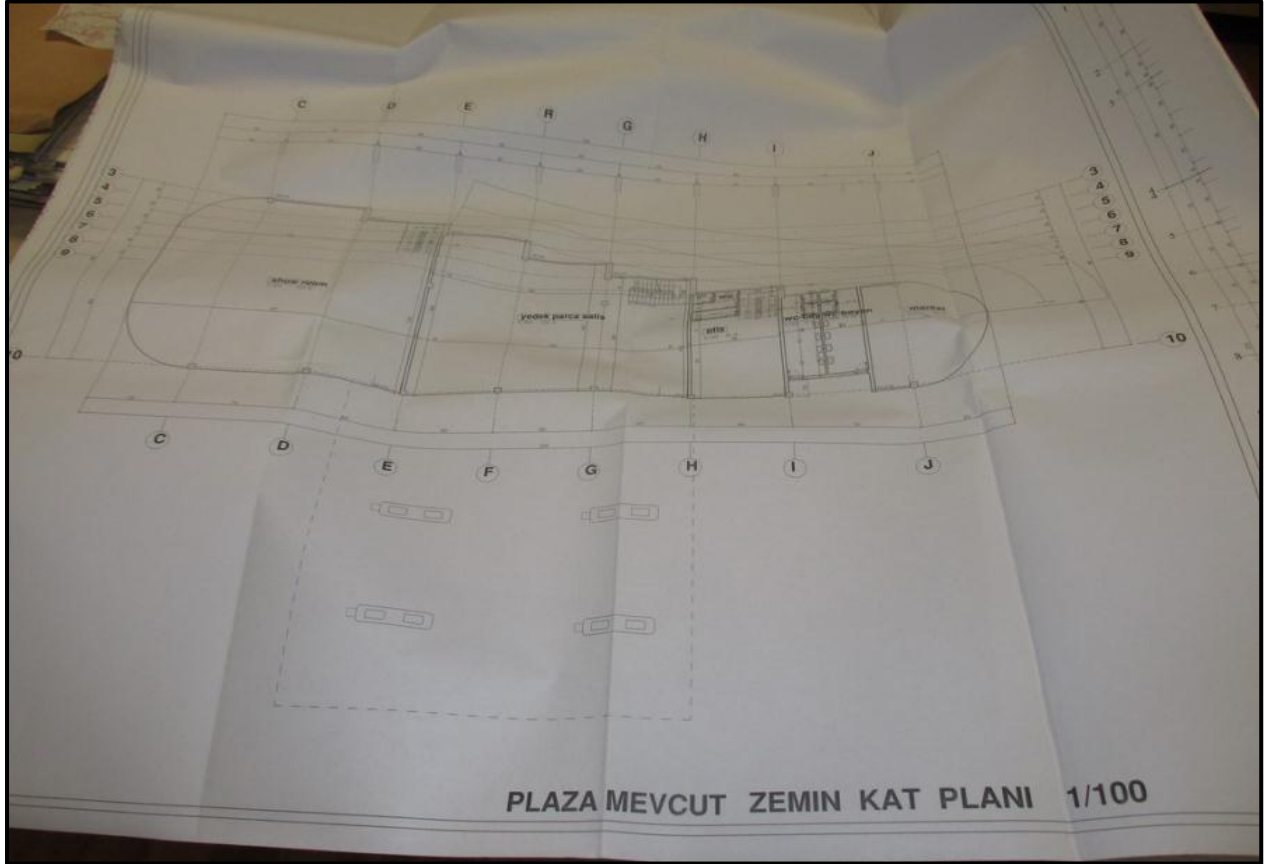
62. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

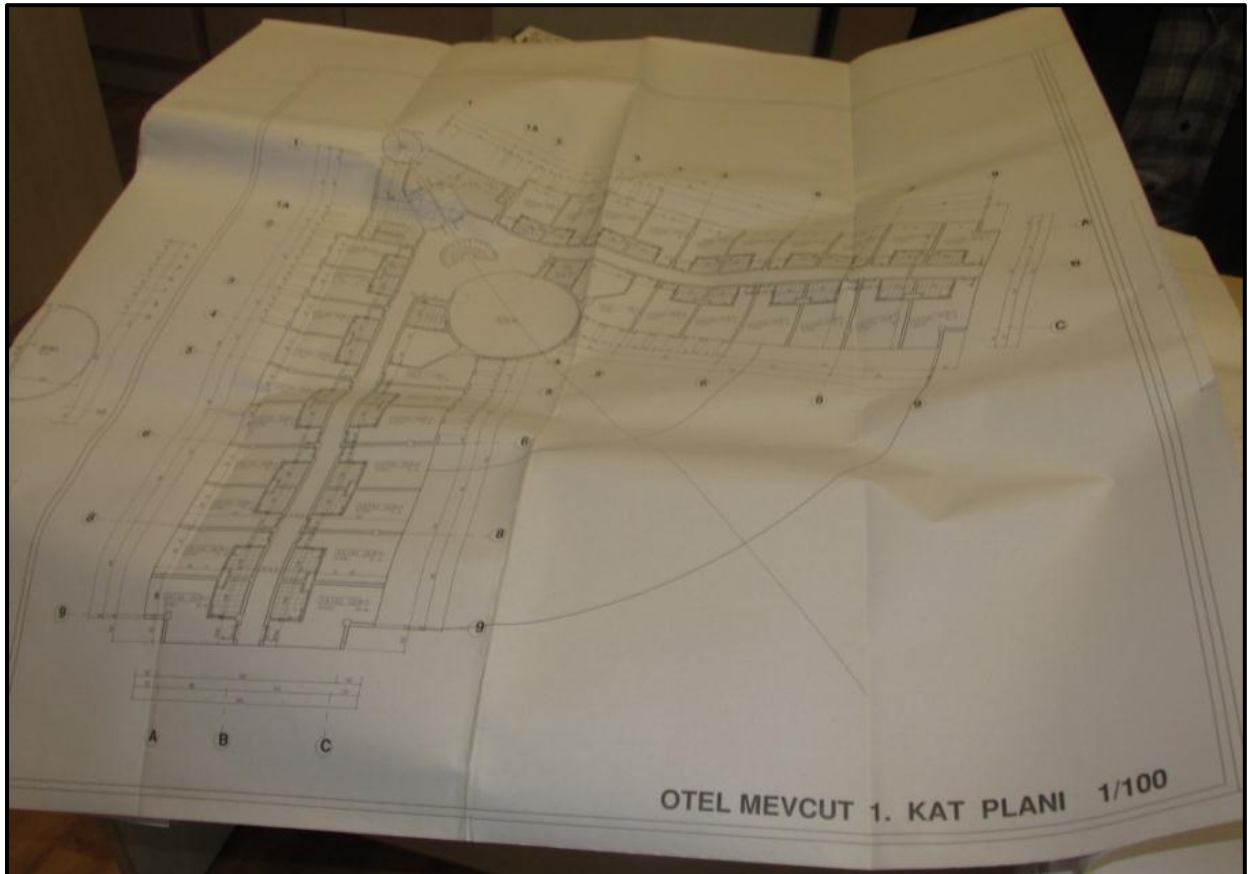
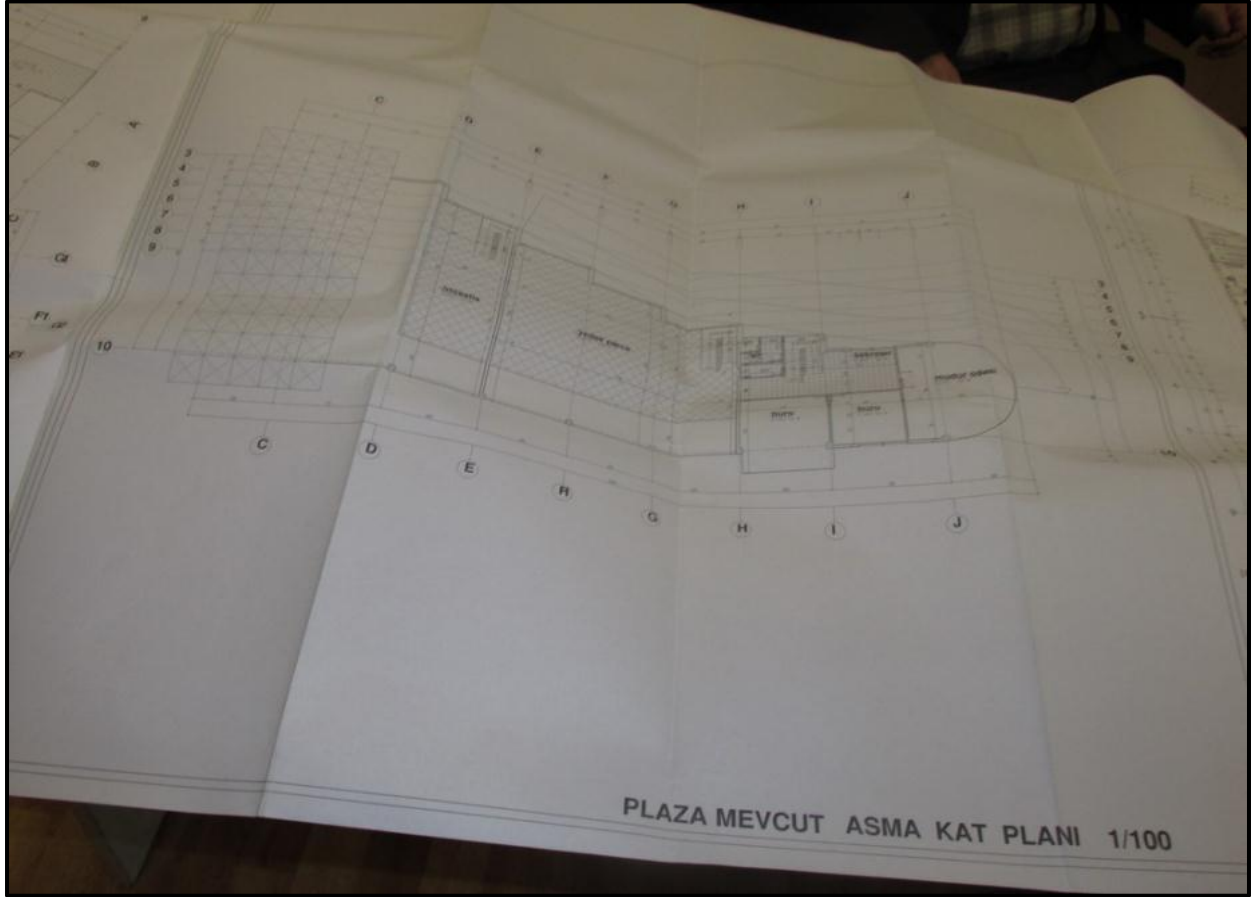
63. Adı Soyadı: ERKİN ERGÜZ - Mimar

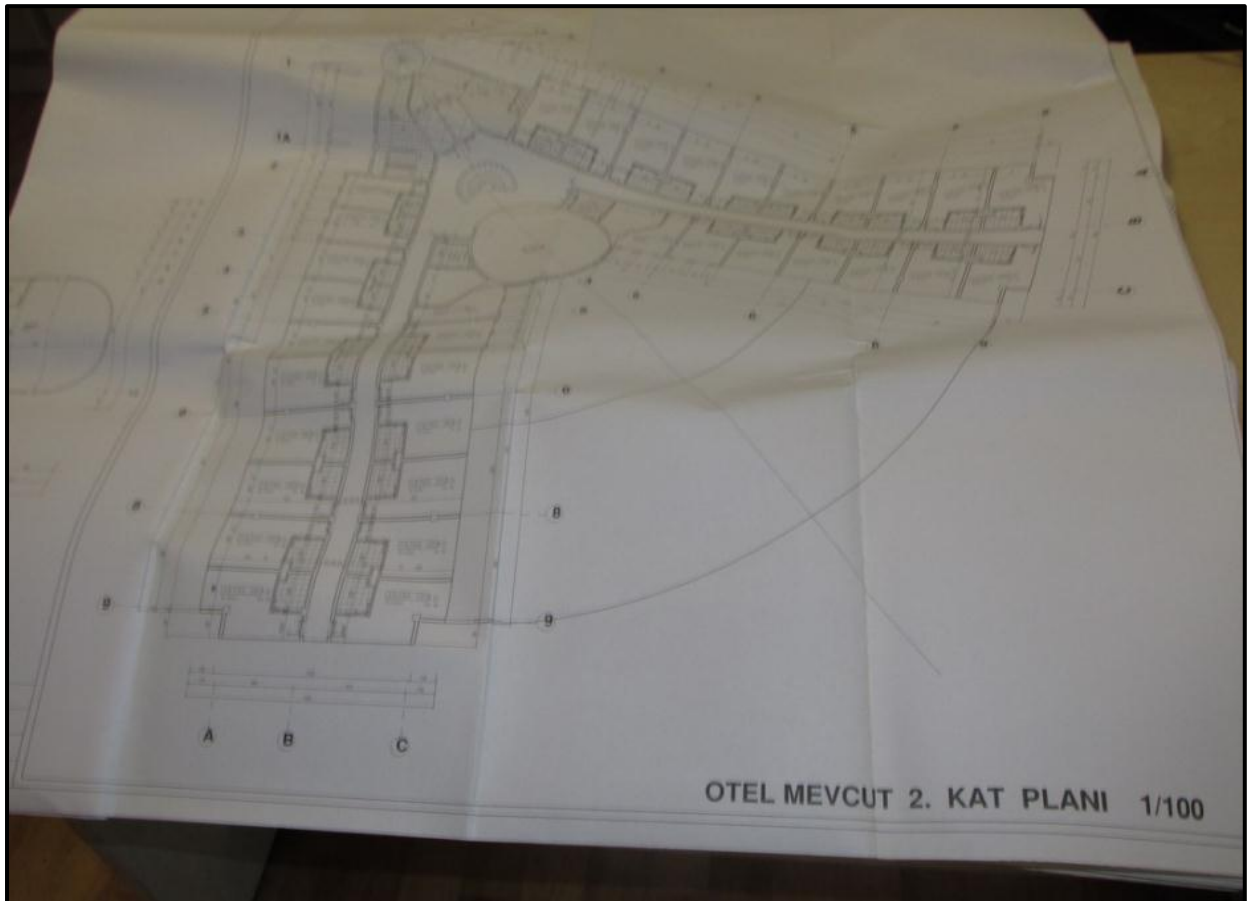
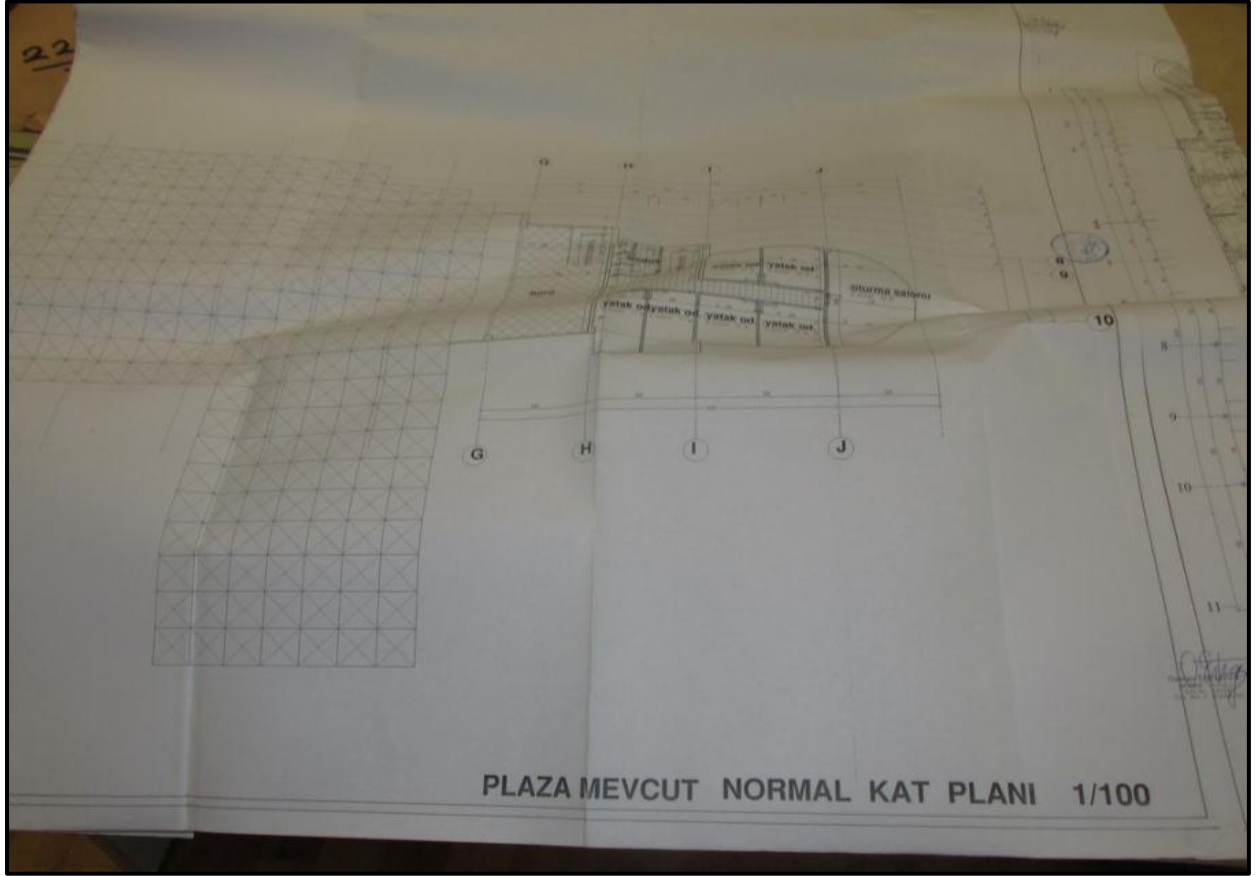












84
T.C. TRABZON BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

18/03/2008

SAYI : M.61.0.TRA.0.13/2421
Konu: Tebligat.

SN: Aslan UZUNALIOĞLU
BMC Plaza ,D.Dere Rize cad. No:1
TRABZON

Trabzon,Merkez, 2 Nolu Çömlekçi mahallesi, G43 B01 pafta, 619 ada, 9 nolu parselde kayıtlı taşınmazla ilgili olarak 02/05/2007 tarih ve 99 sayılı imar plan tadilatı ile bu plana karşı yapılan itirazın reddine ilişkin 02/05/2007 tarih ve 17 sayılı Belediye Meclis kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle dava açılmıştır.

Trabzon İdare Mahkemesi 21/02/2008 gün ve 2007/ 1120 esas sayılı kararıyla yürütmenin durdurulmasına karar vermiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Cemal ÇOLAK
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Eki:Mahkeme kararı
18/03/2008 Rub.Mem: N.TEKİNBAŞ
18/03/2008 İmar ve Şeh.Md.Yrd: C.ÖZKURU

M. KURBAN
Avukat
Hukuk İşleri Müdür V.

EKİ:

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.03.2015 15:18:29	2015-9756	20150323-1555-F02080	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	3705220	Cilt / Sayfa No	1 / 13	
İl / İlçe	TRABZON / ORTAHISAR	Ada / Parsel	619 / 9	
Kurum Adı	Ortahisar	Yüzölçüm	7781,31000	
Mahalle / Köy Adı	KALKINMA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1000 / 1000	Satış - 24.7.2014 - 14202	

6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.05.2013 No : 402346

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

Tuba UÇAK ERSOY

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

6-5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

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

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Nezir ÖZTANGUT
BAŞKAN