



## **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

### **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

YAKUTİYE / ERZURUM

(ERZURUM İLİ, YAKUTİYE İLÇESİ, GEZ MAHALLESİ, 250  
ADA, 10 NUMARALI PARSELDE KONUMLU ŞEHRİSTAN  
KONUTLARI PROJESİ İÇERİSİNE YER ALAN 300 ADET  
BAĞIMSIZ BÖLÜM)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2018-HALKGYO-12**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	23.01.2018 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	23.01.2018-12
<b>RAPORUN KONUSU</b>	½ hissesi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 Numaralı Parselde "Arsa" vasıflı ana taşınmazın üzerinde konumlu Şehristan Konutları Projesi içerisinde yer alan 300 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerinin tespitidir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	25.12.2018
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	31.12.2018 / 2018-HALGGYO-12
<b>SAHİBİ / HİSSESİ</b>	<b>HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2)</b> ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/2)
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	27.12.2018 tarihinde, değişik saat dilimlerinde müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda yazılı beyan kaydı dışında herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır. <b>BEYAN:</b> Yönetim Planı: 14/08/2018 (14/08/2018-9513)
<b>İMAR DURUMU</b>	Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05/11/2018 tarih, 42284874-09091-2286 sayılı ve "İmar Durumu" konulu yazısında; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi 250 Ada 10 numaralı parsel Erzurum Büyükşehir Belediyesi tarafından Kentsel Dönüşüm Alanına dâhil edildiği bildirilmiş olup konu parsel 17.04.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Yakutiye Uygulama İmar Planı kapsamında; Konut Alanı, TAKS=0.30, KAKS 3.60, Yoldan=5 m, Yan-arka bahçe= 10 m çekme mesafelerini haiz, konut alanı yapılaşma şartlarına göre inşa edilmiştir. *Değerleme konusu taşınmaz yapı ruhsatı alınmış ve inşasının tamamlanmış olması nedeniyle imar durumundan olumsuz olarak etkilenmeyeceği düşünülmektedir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 102.270.000,-TL</b> (YÜZİKİMİLYONİKİYÜZYETMİŞBİNTÜRKLİRASI) <b>KDV DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 120.678.600,00 TL</b> (YÜZYİRMİMİLYONALTİYÜZYİRMİSEKİZBİNALTİYÜZTÜRKLİRASI) <b>1/2 HİSSE İÇİN KDV HARİÇ DEĞERİ: 51.135.000,-TL</b> (ELLİBİRMİLYONYÜZOTUZBEŞBİNTÜRKLİRASI)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Mehmet ERARSLAN (SPK Lisans No: 401591)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	Sezayi ERMEK (SPK Lisans No: 400337)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
<b>2 - ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI</b>	<b>5</b>
2-1 Şirket Bilgileri	5
2-2 Müşteri Bilgileri	5
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı	5
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	6
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	6-13
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	13
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	14
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler	14
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	14
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	14-16
<b>4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER</b>	<b>16</b>
4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	16-...-19
4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	19-...-27
4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	27
4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	27-30
4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi	30
4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	31
4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	31
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	31-32
4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi	32
4-10 Maliyet Oluşumları Analizi	33
4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri	33
4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları	33-35
<b>5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>35</b>
5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	35
5-2 Maliyet Oluşumları Analizi	36
5-3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	36
5-4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	36
5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	37
5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	37
5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Ye Verilmeyenlerin Gerekçeleri	38
5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
5-11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	39



5-12 Nihai Değerleme

39-40

### **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporla 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. Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2018 tarihinde 2018-HALKGYO-12 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2)** ve **Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/2)** mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi, tarafımıza bilgileri ibraz edilen taşınmazların tamamlanması durumundaki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak şerefiyeli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

**Değerleme Uzmanı Mehmet ERARSLAN (SPK Lisans No:401591)** tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, şirketimiz Kontrolörlerinden **Değerleme Uzmanı Sezayi ERMEK (SPK Lisans No: 400337)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet ERARSLAN tarafından mahallinde 25.12.2018 tarihinde çalışmalarına başlanarak 31.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.01.2018 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 :** Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

### **2-2 Müşteri Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi :** Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Ümraniye/İSTANBUL

### **2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı**

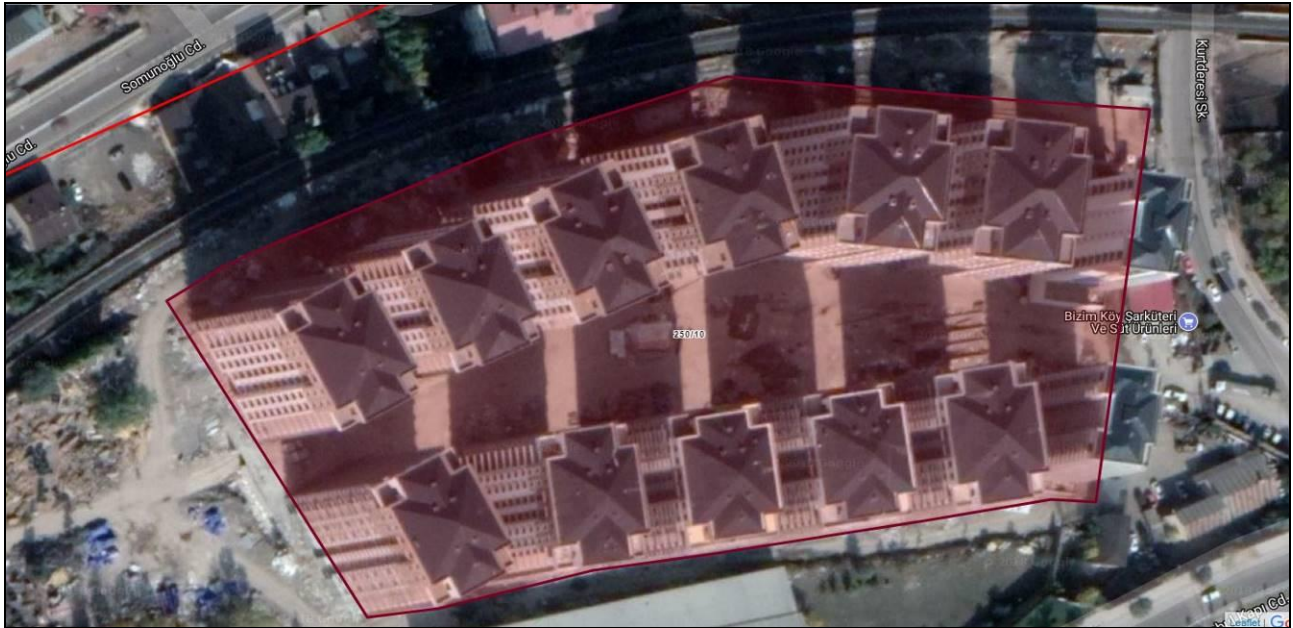
Bu değerlendirme raporu; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 parsel üzerindeki "Arsa" vasfındaki **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2)** ve Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret ve Sanayi Anonim

Şirketi (1/2) mülkiyetinde bulunan 300 adet taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı Pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerlendirme raporudur.

- 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**



Değerleme konusu; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 Parsel üzerinde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmazdır. Ana taşınmaz; Lalapaşa Mahallesi, 1. Kurt Deresi Sokak, Şehristan İstanbul Kapı Sitesi, No:1, Yakutiye/Erzurum posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; İstanbul Kapı Caddesi'ne girilerek, güneybatı istikametinde yaklaşık kuş uçuşu 150 m ilerleyerek 1. Kurt Deresi Sokak üzerinden girişi sağlanan ve sağda konumlu olan ana taşınmaza ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi olmayıp, ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Yaklaşık olarak ana taşınmazın E-80 Karayolu'na mesafesi 1,3 km, D950 Karayolu'na mesafesi 2,3 km'dir.

#### **3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri**

27.12.2018 tarihinde, değişik saat dilimlerinde müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda yazılı beyan kaydı dışında herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

**BEYAN:** Yönetim Planı: 14/08/2018 (14/08/2018-9513)

<b>Ana Gayrimenkul</b>			
<b>İLİ</b>	:	ERZURUM	
<b>İLÇESİ</b>	:	YAKUTİYE	
<b>MAHALLESİ</b>	:	GEZ	
<b>KÖYÜ</b>	:	-	
<b>SOKAĞI</b>	:	-	
<b>MEVKİİ</b>	:	TRABZON ŞOSASI	
<b>CİLT</b>	:	1	
<b>SAYFA</b>	:	48	
<b>SINIRI</b>	:	-	
<b>PAFTA NO</b>	:	12	
<b>ADA NO</b>	:	250	
<b>PARSEL NO</b>	:	10	
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	23.575,93 m <sup>2</sup>	
<b>NİTELİĞİ</b>	:	ARSA	
<b>TARİH</b>	:	14.08.2018	
<b>YEVMIYE NO</b>	:	9513	
<b>MALİK ve HİSSE</b>	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (1/2) ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ A.Ş.- (1/2)	
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>		<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>X</b>
<b>ARSA</b>	<b>X</b>	<b>TARLA</b>	
		<b>CİNS TASHİHİ</b>	

**Tapu kaydı incelenen 9513 Yevmiye Numaralı ve 14/08/2018 Tapu Tarihli Konut nitelikli bağımsız bölümlerin listesi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
1	A1	2	4	Mesken	230979	235759300	72	7127
2	A1	2	5	Mesken	216554	235759300	73	7128
3	A1	5	13	Mesken	235141	235759300	73	7136
4	A1	5	14	Mesken	220500	235759300	73	7137
5	A1	8	22	Mesken	237222	235759300	73	7145
S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
6	A2	1	3	Mesken	366819	235759300	73	7163
7	A2	5	14	Mesken	220500	235759300	73	7174
8	A2	6	17	Mesken	222523	235759300	73	7177
9	A2	8	23	Mesken	222523	235759300	73	7183
S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
10	B1	Zemin	1	Mesken	249860	235759300	73	7199
11	B1	Zemin	2	Mesken	265845	235759300	73	7200
12	B1	Zemin	3	Mesken	224773	235759300	73	7201
13	B1	Zemin	4	Mesken	233526	235759300	73	7202
14	B1	1	5	Mesken	341564	235759300	73	7203
15	B1	1	6	Mesken	350965	235759300	73	7204
16	B1	1	7	Mesken	350660	235759300	73	7205
17	B1	1	8	Mesken	346592	235759300	73	7206
18	B1	2	9	Mesken	341564	235759300	73	7207
19	B1	2	12	Mesken	346592	235759300	73	7210
20	B1	3	13	Mesken	347832	235759300	73	7211
21	B1	7	29	Mesken	350965	235759300	74	7227
22	B1	8	34	Mesken	354190	235759300	74	7232
23	B1	9	37	Mesken	350965	235759300	74	7235
24	B1	9	40	Mesken	356045	235759300	74	7238
25	B1	10	44	Mesken	356045	235759300	74	7242
26	B1	12	49	Mesken	360694	235759300	74	7247
27	B1	12	52	Mesken	366320	235759300	74	7250

S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
28	B2	Zemin	1	Mesken	250547	235759300	74	7251
29	B2	Zemin	2	Mesken	265635	235759300	74	7252
30	B2	Zemin	3	Mesken	224867	235759300	74	7253
31	B2	Zemin	4	Mesken	235050	235759300	74	7254
32	B2	1	5	Mesken	350596	235759300	74	7255
33	B2	1	6	Mesken	360245	235759300	74	7256
34	B2	1	7	Mesken	360035	235759300	74	7257
35	B2	1	8	Mesken	345542	235759300	74	7258
36	B2	2	9	Mesken	350596	235759300	74	7259
37	B2	2	10	Mesken	360245	235759300	74	7260
38	B2	2	11	Mesken	360035	235759300	74	7261
39	B2	3	13	Mesken	357028	235759300	74	7263
40	B2	3	16	Mesken	362135	235759300	74	7266
41	B2	4	20	Mesken	362135	235759300	74	7270
42	B2	5	21	Mesken	357028	235759300	74	7271
43	B2	5	24	Mesken	362135	23579300	74	7274
44	B2	6	28	Mesken	365369	23579300	74	7278
45	B2	7	32	Mesken	365369	23579300	74	7282
46	B2	8	36	Mesken	365369	23579300	74	7286
47	B2	9	40	Mesken	365369	23579300	74	7290
48	B2	10	41	Mesken	360245	23579300	74	7291
49	B2	11	45	Dubleks	692475	23579300	74	7295
		12		Mesken				
50	B2	11	48	Dubleks	703551	23579300	74	7298
		12		Mesken				

S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
51	B3	Zemin	1	Mesken	250547	23579300	74	7299
52	B3	Zemin	2	Mesken	265635	23579300	74	7300
53	B3	Zemin	3	Mesken	224867	23579300	74	7301
54	B3	Zemin	4	Mesken	235050	23579300	74	7302
55	B3	1	5	Mesken	350596	23579300	74	7303
56	B3	1	6	Mesken	360245	23579300	74	7304
57	B3	1	7	Mesken	360035	23579300	74	7305
58	B3	1	8	Mesken	345542	23579300	74	7306
59	B3	2	9	Mesken	350596	23579300	74	7307
60	B3	2	10	Mesken	360245	23579300	74	7308
61	B3	2	11	Mesken	360035	23579300	74	7309
62	B3	2	12	Mesken	355669	23579300	74	7310
63	B3	3	13	Mesken	357028	23579300	74	7311
64	B3	3	14	Mesken	366678	23579300	74	7312
65	B3	3	15	Mesken	366464	23579300	74	7313
66	B3	3	16	Mesken	362135	23579300	74	7314
67	B3	4	17	Mesken	357028	23579300	74	7315
68	B3	4	20	Mesken	362135	23579300	74	7318
69	B3	5	21	Mesken	357028	23579300	74	7319
70	B3	5	24	Mesken	362135	23579300	74	7322
71	B3	6	25	Mesken	360245	23579300	74	7323
72	B3	6	26	Mesken	369894	235759300	74	7324
73	B3	6	28	Mesken	365369	235759300	75	7326
74	B3	7	31	Mesken	369679	235759300	75	7329
75	B3	7	32	Mesken	365369	235759300	75	7330
76	B3	8	33	Mesken	360245	235759300	75	7331
77	B3	8	36	Mesken	365369	235759300	75	7334
78	B3	9	37	Mesken	360245	235759300	75	7335
79	B3	9	40	Mesken	365369	235759300	75	7338
80	B3	10	41	Mesken	360245	235759300	75	7339
81	B3	10	42	Mesken	369894	235759300	75	7340
82	B3	11	48	Dubleks	703551	235759300	75	7346
		12		Mesken				



S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
83	B4	Zemin	1	Mesken	249860	235759300	75	7347
84	B4	Zemin	2	Mesken	265845	235759300	75	7348
85	B4	Zemin	3	Mesken	224773	235759300	75	7349
86	B4	Zemin	4	Mesken	233526	235759300	75	7350
87	B4	1	5	Mesken	341564	235759300	75	7351
88	B4	1	6	Mesken	350965	235759300	75	7352
89	B4	1	7	Mesken	350660	235759300	75	7353
90	B4	1	8	Mesken	346592	235759300	75	7354
91	B4	2	9	Mesken	341564	235759300	75	7355
92	B4	2	10	Mesken	344951	235759300	75	7356
93	B4	2	11	Mesken	350660	235759300	75	7257
94	B4	2	12	Mesken	346592	235759300	75	7358
95	B4	3	15	Mesken	356922	235759300	75	7361
96	B4	3	16	Mesken	352894	235759300	75	7362
97	B4	4	17	Mesken	347832	235759300	75	7363
98	B4	4	18	Mesken	351111	235759300	75	7364
99	B4	5	21	Mesken	347832	235759300	75	7367
100	B4	5	24	Mesken	352894	235759300	75	7370
101	B4	6	26	Mesken	354190	235759300	75	7372
102	B4	7	29	Mesken	350965	235759300	75	7375
103	B4	7	32	Mesken	356045	235759300	75	7378
104	B4	8	34	Mesken	354190	235759300	75	7380
105	B4	8	36	Mesken	356045	235759300	75	7382
106	B4	9	40	Mesken	356045	235759300	75	7386
107	B4	10	41	Mesken	350965	235759300	75	7387
108	B4	10	42	Mesken	354190	235759300	75	7388
109	B4	10	44	Mesken	356045	235759300	75	7390
110	B4	11	48	Mesken	349743	235759300	75	7394
111	B4	12	49	Mesken	360694	235759300	75	7395
112	B4	12	52	Mesken	366320	235759300	75	7398

S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
113	B5	Zemin	1	Mesken	252155	235759300	75	7399
114	B5	Zemin	2	Mesken	265845	235759300	75	7400
115	B5	Zemin	3	Mesken	222748	235759300	75	7401
116	B5	Zemin	4	Mesken	229241	235759300	75	7402
117	B5	1	5	Mesken	355969	235759300	75	7403
118	B5	1	6	Mesken	362823	235759300	75	7404
119	B5	1	7	Mesken	357426	235759300	75	7405
120	B5	1	8	Mesken	349625	235759300	75	7406
121	B5	2	9	Mesken	355669	235759300	75	7407
122	B5	2	11	Mesken	357456	235759300	75	7409
123	B5	2	12	Mesken	349625	235759300	75	7410
124	B5	3	13	Mesken	362442	235759300	75	7411
125	B5	3	14	Mesken	369302	235759300	75	7412
126	B5	3	15	Mesken	363866	235759300	75	7413
127	B5	3	16	Mesken	356100	235759300	75	7414
128	B5	4	17	Mesken	362441	235759300	75	7415
129	B5	4	20	Mesken	356100	235759300	75	7418
130	B5	8	36	Mesken	359337	235759300	76	7434
131	B5	9	38	Mesken	372541	235759300	76	7436
132	B5	9	39	Mesken	367086	235759300	76	7437
133	B5	10	41	Mesken	365677	235759300	76	7439
134	B5	10	42	Mesken	372541	235759300	76	7440
135	B5	11	45	Mesken	359205	235759300	76	7443
136	B5	11	46	Mesken	366062	235759300	76	7444
137	B5	11	47	Mesken	360646	235759300	76	7445
138	B5	11	48	Mesken	352863	235759300	76	7446
139	B5	12	49	Mesken	3639733	235759300	76	7447
140	B5	12	52	Mesken	359720	235759300	76	7450

S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
141	B6	Zemin	1	Mesken	235668	235759300	76	7451
142	B6	Zemin	2	Mesken	212623	235759300	76	7452
143	B6	Zemin	3	Mesken	240424	235759300	76	7453
144	B6	Zemin	4	Mesken	256737	235759300	76	7454
145	B6	1	5	Mesken	247832	235759300	76	7455
146	B6	1	6	Mesken	332164	235759300	76	7456
147	B6	1	7	Mesken	344398	235759300	76	7457
148	B6	2	10	Mesken	326471	235759300	76	7460
149	B6	3	14	Mesken	338431	235759300	76	7464
150	B6	4	18	Mesken	332631	235759300	76	7468
151	B6	4	19	Mesken	350660	235759300	76	7469
152	B6	5	22	Mesken	338431	235759300	76	7472
153	B6	6	28	Mesken	362346	235759300	76	7477
154	B6	9	37	Mesken	357233	235759300	76	7487
155	B6	11	47	Mesken	347529	235759300	76	7497
156	B6	11	48	Mesken	356045	235759300	76	7498
157	B6	12	49	Mesken	369620	235759300	76	7499
158	B6	12	50	Mesken	350821	235759300	76	7500

S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
159	B7	Zemin	1	Mesken	235668	235759300	76	7503
160	B7	Zemin	2	Mesken	212623	235759300	76	7504
161	B7	Zemin	3	Mesken	240424	235759300	76	7505
162	B7	Zemin	4	Mesken	256732	235759300	76	7506
163	B7	1	5	Mesken	347837	235759300	76	7507
164	B7	1	6	Mesken	332164	235759300	76	7508
165	B7	1	7	Mesken	344398	235759300	76	7509
166	B7	1	8	Mesken	352894	235759300	76	7510
167	B7	2	10	Mesken	326447	235759300	76	7512
168	B7	2	11	Mesken	344398	235759300	76	7513
169	B7	2	12	Mesken	352894	235759300	76	7514
170	B7	3	13	Mesken	354099	235759300	76	7515
171	B7	3	14	Mesken	338431	235759300	76	7516
172	B7	4	18	Mesken	332631	235759300	76	7520
173	B7	4	19	Mesken	350660	235759300	76	7521
174	B7	5	22	Mesken	338431	235759300	76	7524
175	B7	8	33	Mesken	357233	235759300	77	7535
176	B7	8	34	Mesken	335711	235759300	77	7536
177	B7	9	39	Mesken	353791	235759300	77	7541
178	B7	10	42	Mesken	335711	235759300	77	7544
179	B7	12	49	Mesken	369620	235759300	77	7551
180	B7	12	50	Mesken	350821	235759300	77	7552

S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
181	C1	Zemin	1	Mesken	248355	235759300	77	7555
182	C1	Zemin	2	Mesken	255334	235759300	77	7556
183	C1	Zemin	3	Mesken	194615	235759300	77	7557
184	C1	Zemin	4	Mesken	177126	235759300	77	7558
185	C1	Zemin	5	Mesken	237280	235759300	77	7559
186	C1	1	7	Mesken	416130	235759300	77	7561
187	C1	1	8	Mesken	365035	235759300	77	7562
188	C1	1	9	Mesken	219318	235759300	77	7563
189	C1	1	10	Mesken	280763	235759300	77	7564
190	C1	2	13	Mesken	265035	235759300	77	7567
191	C1	2	15	Mesken	280763	235759300	77	7569
192	C1	3	18	Mesken	270084	235759300	77	7572
193	C1	3	19	Mesken	223495	235759300	77	7573
194	C1	3	20	Mesken	285914	235759300	77	7574
195	C1	4	21	Mesken	427573	235759300	77	7575
196	C1	4	22	Mesken	423495	235759300	77	7576
197	C1	4	23	Mesken	270084	235759300	77	7577
198	C1	4	24	Mesken	223495	235759300	77	7578
199	C1	4	25	Mesken	285914	235759300	77	7579
200	C1	5	28	Mesken	270084	235759300	77	7582
201	C1	5	29	Mesken	223495	235759300	77	7583
202	C1	5	30	Mesken	285914	235759300	77	7584
203	C1	6	33	Mesken	272608	235759300	77	7587
204	C1	7	38	Mesken	272608	235759300	77	7592
205	C1	7	39	Mesken	225584	235759300	77	7593
206	C1	7	40	Mesken	288490	235759300	77	7594
207	C1	8	43	Mesken	272608	235759300	77	7597
208	C1	8	45	Mesken	288490	235759300	77	7599
209	C1	9	48	Mesken	272608	235759300	77	7602
210	C1	10	51	Mesken	431259	235759300	77	7605
211	C1	10	53	Mesken	272608	235759300	77	7607
212	C1	10	54	Mesken	225584	235759300	77	7608
213	C1	11	56	Mesken	423888	235759300	77	7610
214	C1	11	57	Mesken	419813	235759300	77	7611
215	C1	11	58	Mesken	267560	235759300	77	7612
216	C1	11	59	Mesken	221406	235759300	77	7613
217	C1	11	60	Mesken	283338	235759300	77	7614
218	C1	12	61	Mesken	414069	235759300	77	7615
219	C1	12	62	Mesken	412791	235759300	77	7616
220	C1	12	63	Mesken	392083	235759300	77	7617
221	C1	12	64	Mesken	406816	235759300	77	7618

S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
222	C2	1	2	Mesken	413607	235759300	77	7620
223	C2	1	3	Mesken	422184	235759300	77	7621
224	C2	1	4	Mesken	412104	235759300	77	7622
225	C2	1	5	Mesken	395729	235759300	77	7623
226	C2	2	8	Mesken	412104	235759300	78	7626
227	C2	2	9	Mesken	395729	235759300	78	7627
228	C2	3	12	Mesken	419463	235759300	78	7630
229	C2	3	13	Mesken	403057	235759300	78	7631
230	C2	4	16	Mesken	419463	235759300	78	7634
231	C2	4	17	Mesken	403057	235759300	78	7635
232	C2	5	20	Mesken	419463	235759300	78	7638
233	C2	5	21	Mesken	403057	235759300	78	7639
234	C2	6	24	Mesken	423143	235759300	78	7642
235	C2	7	27	Mesken	433294	235759300	78	7645
236	C2	8	30	Mesken	424587	235759300	78	7648
237	C2	8	31	Mesken	433294	235759300	78	7649
238	C2	10	39	Mesken	433294	235759300	78	7657
239	C2	10	40	Mesken	423143	235759300	78	7658
240	C2	11	42	Mesken	417267	235759300	78	7660
241	C2	11	45	Mesken	399393	235759300	78	7663
242	C2	12	48	Mesken	411168	235759300	78	7666
243	C2	12	49	Mesken	397975	235759300	78	7667

S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
244	C3	1	1	Mesken	419482	235759300	78	7669
245	C3	1	2	Mesken	404576	235759300	78	7670
246	C3	1	3	Mesken	399523	235759300	78	7671
247	C3	1	4	Mesken	417850	235759300	78	7672
248	C3	2	5	Mesken	419482	235759300	78	7673
249	C3	2	6	Mesken	404576	235759300	78	7674
250	C3	2	7	Mesken	399523	235759300	78	7675
251	C3	3	9	Mesken	426842	235759300	78	7677
252	C3	3	10	Mesken	411932	235759300	78	7678
253	C3	3	11	Mesken	406854	235759300	78	7679
254	C3	3	12	Mesken	425181	235759300	78	7680
255	C3	4	14	Mesken	411932	235759300	78	7682
256	C3	4	15	Mesken	406854	235759300	78	7683
257	C3	5	18	Mesken	411932	235759300	78	7686
258	C3	6	22	Mesken	415610	235759300	78	7690
259	C3	6	23	Mesken	410519	235759300	78	7691
260	C3	7	26	Mesken	415610	235759300	78	7694
261	C3	8	30	Mesken	415610	235759300	78	7698
262	C3	8	32	Mesken	428846	235759300	78	7700
263	C3	9	34	Mesken	415610	235759300	78	7702
264	C3	9	35	Mesken	410519	235759300	78	7703
265	C3	10	38	Mesken	415610	235759300	78	7706
266	C3	11	42	Mesken	408254	235759300	78	7710
267	C3	11	44	Mesken	421515	235759300	78	7712
268	C3	12	45	Mesken	421120	235759300	78	7713
269	C3	12	46	Mesken	403630	235759300	78	7714
270	C3	12	47	Mesken	400093	235759300	78	7715
271	C3	12	48	Mesken	418615	23579300	78	7716

S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
272	C4	Zemin	1	Mesken	286752	23579300	78	7717
273	C4	Zemin	2	Mesken	245119	23579300	78	7718
274	C4	Zemin	3	Mesken	304901	23579300	78	7719
275	C4	Zemin	4	Mesken	311638	23579300	78	7720
276	C4	1	5	Mesken	419813	23579300	78	7721
277	C4	1	6	Mesken	405476	23579300	78	7722
278	C4	1	7	Mesken	402032	23579300	79	7723
279	C4	1	8	Mesken	420202	23579300	79	7724
280	C4	2	10	Mesken	405476	23579300	79	7726
281	C4	2	11	Mesken	402032	23579300	79	7727
282	C4	3	14	Mesken	412849	23579300	79	7730
283	C4	3	15	Mesken	409409	23579300	79	7731
284	C4	4	18	Mesken	412849	23579300	79	7734
285	C4	4	19	Mesken	409409	23579300	79	7735
286	C4	5	22	Mesken	412849	23579300	79	7738
287	C4	5	23	Mesken	409409	23579300	79	7739
288	C4	6	27	Mesken	413097	23579300	79	7743
289	C4	7	31	Mesken	413097	23579300	79	7747
290	C4	10	43	Mesken	413097	23579300	79	7759
291	C4	11	47	Mesken	405720	23579300	79	7763
292	C4	12	50	Mesken	401846	23579300	79	7766
293	C4	12	51	Mesken	398417	23579300	79	7767

**Tapu kaydı incelenen 9513 Yevmiye Numaralı ve 14/08/2018 Tapu Tarihli Ticari nitelikli bağımsız bölümlerin listesi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

S.No	Blok	Kat No	B.B. No	Niteliği	Arsa Payı	Arsa Payda	Cilt No	Sahife No
1	A1	Zemin	33	İş Yeri	1718266	235759300	73	7156
2	A2	Zemin	33	İş Yeri	899049	235759300	73	7193
3	A2	Zemin	34	İş Yeri	1089396	235759300	73	7194
4	A2	Zemin	37	İş Yeri	1135937	235759300	73	7197
5	A2	Zemin	38	İş Yeri	1216478	235759300	73	7198
6	C2	Zemin	1	Kreş	669558	235759300	77	7619
7	C2	Zemin	50	S.Salonu	1004534	235759300	78	7668

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

Değerleme konusu taşınmazlar; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 Parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana taşınmaz üzerinde kayıtlı 290 adet "Konut", 3 adet "Çatı Aralı Konut" ve 7 adet "İş Yeri" nitelikli olmak üzere toplam 300 adet taşınmazdır.

Değerlemeye konu ana taşınmazda kat irtifakı tesis edilmiştir. Kurulu kat irtifakına göre ana taşınmazda yer alan A1-A2-B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-C1-C2-C3-C4 bloklardan oluşmakta olup konu bağımsız bölümlerin tapu bilgileri, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 27.12.2018 tarihinde, değişik saat dilimleri itibariyle müşteri tarafından temin edilen TAKBİS belgelerinden incelenmiştir. Alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların üzerinde sadece aşağıda yazılı beyan kaydı bulunmaktadır.

**BEYAN:** Yönetim Planı: 14/08/2018 (14/08/2018 tarih ve 9513 yevmiye)

### 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar durum belgesi
- Mimari proje
- Yapı ruhsat belgesi

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

Değerlemeye konu 250 Ada 10 Parsel nolu arsayı Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi satın almış ve 07.04.2016 tarihinde %50 hissesini 17.500.000,-TL bedelle Halk GYO A.Ş.'ne satmıştır.

Değerlemeye konu ana taşınmazda 14/08/2018 tarih ve 9513 yevmiye nolu işlem ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Kurulu kat irtifakına göre ana taşınmazda; 10 adet konut bloğu (B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7 ve C1-C3-C4 Bloklar), 2 adet ticari + konut bloğu (A1-A2 Bloklar), 1 adet sosyal tesis + kreş + konut bloğu (C2 Blok) olmak üzere toplam 13 adet blokta, 632 adet mesken, 11 adet işyeri, 2 adet kreş ve spor tesisi olmak üzere toplam 645 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Ayrıca, değerlendirme konusu ana taşınmazda 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine göre alan değişikliği olduğu öğrenilmiş olup, daha önce 23.734 m<sup>2</sup> olan alanının 23.575,93 m<sup>2</sup> olarak tescil edildiği tespit edilmiştir.<sup>1</sup>

### 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.

Rapor tarihi itibarıyla söz konusu parselin üzerinde konumlu bodrum kat + zemin kat + asma kat + 10 normal kat + çatı katı olarak projelendirilmiş olan A1 ve A2 blok, bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat + çatı katı olarak projelendirilmiş olan B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 ve C1, C2, C3, C4 blokları olmak üzere arsa üzerinde 13 blok bulunmaktadır. Tüm bloklarda kaba inşaat bitmiş olup, kısmen oturma başlamış, kısmen de çevre düzenlemesine devam edilmektedir.

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

#### İmar Durumu:

Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05/11/2018 tarih, 42284874-09091-2286 sayılı ve "İmar Durumu" konulu yazısında; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi 250 Ada 10 numaralı parsel Erzurum Büyükşehir Belediyesi tarafından Kentsel Dönüşüm Alanına dâhil edildiği bildirilmiş olup konu parsel 17.04.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Yakutiye Uygulama İmar Planı kapsamında; Konut Alanı, TAKS=0.30, KAKS 3.60, Yoldan=5 m, Yan-arka bahçe= 10 m çekme mesafelerini haiz, konut alanı yapılaşma şartlarına göre inşa edilmiştir.

\*Değerleme konusu taşınmaz yapı ruhsatı alınmış ve inşasının tamamlanmış olması nedeniyle imar durumundan olumsuz olarak etkilenmeyeceği düşünülmektedir.

<sup>1</sup> Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tescimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne re'sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir



### **Plan Uygulama Hükümleri/Plan Notları:**

\* Mimari Avan Projelerine göre uygulama yapmaya Yakutiye Belediyesi yetkilidir. Avan proje ilçe belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

\* Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10m<sup>2</sup> alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00m az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir. Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır Planda belirtilen kat yüksekliklerinin uygulanmadığı durumlarda KAKS değerini aşmamak şartı ile TAKS değerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

\* (Hava mania sınırlarını aşmamak koşulu ile) Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.

Konut, Ticaret + Konut ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmax. değerleri altında uygulama yapılabilir. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

\* İmar Hakkı Transferi: Konut, ticaret + konut ve ticaret fonksiyonlarında kalan bir parselde/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer parselde/parsellere transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dâhilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Yakutiye Nazım İmar Planında bu bölge için öngörülen yoğunluk değeri arttırılamaz. Bu transfer işlemi konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

\* Konut, Ticaret ve Ticaret + Konut alanlarında ve ilçe belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için ilçe belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. yüksekliğinde duvar yapılabilir.

**A. Konut Alanları** TAKS:0.30, KAKS:3.60, Bina Büyüklükleri Min. Bina cephesi: 12 m, Min. Bina derinliği: 20 m, Max. Bina cephesi: 30 m, Max. toplam Bina taban alanı: 7.761 m<sup>2</sup>, Min. Bina taban alanı: 7.120 m<sup>2</sup>, Parsel büyüklüğü 5.000 m<sup>2</sup>'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

### **Mimari Proje:**

Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde ana taşınmaza ait 10/05/2016 tarih, 2016/10 sayılı onaylı mimari proje incelenmiştir.

### **Ruhsat Bilgileri :**

#### **Yapı Ruhsatı :**

Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde;

- A-1 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/19,
- A-2 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/20,
- B-1 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/21,
- B-2 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/22,
- B-3 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/23,
- B-4 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/24,
- B-5 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/25,

- B-6 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/26,
- B-7 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/27,
- C-1 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/28,
- C-2 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/29,
- C-3 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/30,
- C-4 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/31,

no.lu yapı ruhsatları ile

- A-1 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/16 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/53,
- A-2 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/17 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/54
- B-1 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/18 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/55,
- B-2 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/19 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/56,
- B-3 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/20 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/57,
- B-4 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/21 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/58,
- B-5 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/22 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/59,
- B-6 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/23 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/60,
- B-7 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/24 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/61,
- C-1 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/25 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/62,
- C-2 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/26, 28.05.2018 tarih ve 2018/63 ile 07.08.2018 tarih ve 2018/90,
- C-3 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/27 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/64,
- C-4 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/28 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/65

no.lu tadilat yapı ruhsatları incelenmiştir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde ana taşınmazda bulunan bloklar için ekspertiz tarihi itibarı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmadığı tespit edilmiştir.

#### **Cezai Tutanak**

Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde: 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

#### **Yapı Denetimi:**

Erzurum Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan görüşmelerde değerlendirme konu taşınmazın mülkiyeti; İmar Kanunu 26. Madde kapsamında "**Kamu**" niteliğinde olduğundan yapı denetimine tabi değildir.

## **BÖLÜM 4-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi**

#### **Erzurum İli Hakkında Genel Bilgiler<sup>2</sup>**

Erzurum, nüfus büyüklüğü açısından Türkiye'nin yirmi dokuzuncu, Doğu Anadolu Bölgesi'nin en büyük üçüncü ilidir. Erzurum, 25.066 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile Türkiye'nin en büyük dördüncü ili olup, temel geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olmakla birlikte son yıllarda kış turizmiyle de öne çıkmaktadır. Erzurum soğuk iklimi sebebiyle sanayi alanında gelişim gösterememiştir.

<sup>2</sup> Erzurum ili hakkındaki bilgiler, belediye ve valiliğe ait resmi web sayfası ile çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.





### **Tarihi**

Erzurum ve çevresi son Kalkolitik ve Eski Tunç çağından itibaren yoğun yerleşime ve siyasi olaylara tanık olmuştur. Bunun en önemli nedeni en eski çağlardan beri önemli ticari ve askeri yolların kavşak noktasında yer alması, zengin akarsu kaynakları olması ve doğal savunma zeminine sahip olmasıdır. Bölgede iklim şartları sert olmasına karşın dağ silsileleri ile akarsu boylarındaki verimli ovalar, tarıma ve hayvancılığa uygun koşullar oluşturmuştur.

Karaz, Pulur ve Güzelova kazıları, kentin tarihini altı bin yıl öncesine dayandığını göstermiştir. Bölgede M.Ö. IV. binden itibaren çok kuvvetli bir kültür birliğinin olduğu düşünülmektedir.

Erzurum, Türkiye Cumhuriyeti tarihi açısından da önemli olaylara tanıklık etmiştir. Atatürk önderliğinde yapılan Erzurum Kongresi Türkiye Cumhuriyeti tarihi açısından büyük öneme sahip olup, kongrede alınan kararlar aşağıda sunulmuştur.

- Milli sınırlar içinde vatan bir bütündür, parçalanamaz.
- Her türlü yabancı işgaline ve müdahalesine karşı millet hep birlikte direniş ve savunmaya geçecektir.
- İstanbul Hükümeti vatanın bağımsızlığını sağlayamazsa geçici bir hükümet kurulacaktır. Bu hükümet milli kongre tarafından seçilecektir. Kongre toplanmamış ise, bu seçimi Temsilciler Kurulu yapacaktır.
- Kuva-yi Milliye'yi etkili, milli iradeyi hakim kılmak esastır.
- Azınlıklara siyasi hakimiyetimizi ve sosyal dengemizi bozacak ayrıcalıklar verilemez. Ancak bu vatandaşların canları, malları ve ırzları her türlü saldırıdan korunacaktır.
- Manda ve himaye kabul olunamaz.
- Milli irade ve toplanan ulusal güçler padişahlık ve halifelik makamını kurtaracaktır.
- Mebuslar Meclisi'nin derhal toplanmasına ve hükümetin yaptığı işlerin milletçe kontrolüne çalışılacaktır.
- Sömürgecilik amacı taşımayan devletlerden teknik, sanayi ve ekonomik yardım kabul edilebilir.

### **Coğrafi Yapı**

Erzurum ili, deniz seviyesinden yaklaşık 1959 m yükseklikte, yüksek bir yaylanın güneybatı bölümünde yer almakta olup, kuzeyde Dumlu, güneyde Palandöken dağlarıyla çevrelenmiştir. Bölge genel olarak engebeli bir yapıya sahiptir. 25.066 km<sup>2</sup> alanlı ilin yaklaşık %30'u Doğu Karadeniz bölgesinde, %70'i ise Doğu Anadolu bölgesinde kalmaktadır. Erzurum, arazi büyüklüğü bakımından Türkiye'nin 4. büyük ilidir.

### **İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü**

İl arazisinin büyük çoğunluğunda, karasal iklim özellikleri egemendir. Kışlar uzun ve sert, yazlar kısa ve sıcak geçer. İl topraklarının kuzey kesimlerinde, yüksekliği yaklaşık 1000 ila 1500 metrelere inen vadi içleriyle çukur sahalarda iklim, büyük ölçüde sertliğini yitirir. Erzurum il merkezindeki meteoroloji istasyonunda 1929'dan bu yana gözlem yapılmaktadır. Yaklaşık 70 yılı bulan gözlem sonuçlarına göre, ilde en soğuk ay ortalaması, -8.6 °C, en sıcak ay ortalaması

19.6 °C, en düşük sıcaklık -35 °C ve en yüksek sıcaklık ise, 35 °C olarak ölçülmüştür. Yıllık yağış tutarı 453 mmm kadardır. En az yağış kış devresinde düşer. Bu devrenin yağışları kar biçiminde olup, kar yağışlı gün sayısı 50 ve kar örtüsünün yerde kalış süresi ise 114 gün kadardır. En yağışlı devre ilkbahar ve yaz mevsimleridir.

İl arazisinde egemen doğal bitki örtüsü, step formasyonudur. Orman örtüsü, pek yaygın değildir. Bu örtünün alt sınırı, 1900-2000 metrelerde başlamakta ve üst sınır, 2400 metrelerde son bulmaktadır. Başlıca orman örtüsü alanları, Oltu, Olur ve Şenkaya ilçelerindeki sarıçam ve meşe ormanlarıyla, Erzincan-Aşkale sınırlarında rastlanan meşe ormanlarıdır. İl arazisinin % 60' tan biraz fazlası steplerle kaplıdır. Bu doğal bitki örtüsü, yer yer keven topluluklarıyla verimsiz hale gelse de, geniş alanlarda mera hayvancılığına uygun verimli çayırıklar durumundadır.

### Demografik Yapı

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Erzurum ilinin 2017 yılında nüfusu toplam 760.476 kişi olup, ilçelere göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

### Ekonomik Yapı

Erzurum ilinin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalı olup, sanayileşme yakın zamanda gelişme göstermeye başlamıştır. Nüfusun yaklaşık %80'i tarım, hayvancılık ve ormancılıkla geçimini sağlamaktadır.

**Tarım:** Bölgede buğday, arpa, çavdar, fiğ (hayvan yemi), mercimek, pancar, ayçiçeği, korunga gibi tarım ürünleri; elma, armut, erik, vişne, kiraz, ceviz, ayva, kayısı ve kızılcık gibi meyvelere yetismekte olup, yetişen ürünler yeterli olmamaktadır. Bölge ihtiyacının büyük kısmı güney illerinden karşılanmaktadır. Erzurum ve Pasinler ovasında sulama tesislerinin yapılmasıyla, sulu tarım ile verim artmıştır.

**Hayvancılık:** Bölge nüfusunun büyük kısmı hayvancılıkla uğraşmakta olup, bölge ekonomisi açısından büyük öneme sahiptir. Bölgede genel olarak koyun, sığır ve kıl keçisi yetiştirilmekte olup, arıcılık da gelişmiştir. Bunlarla birlikte İlica bölgesinde at harası da bulunmaktadır.

**Ormancılık:** Bölgede orman ve fundalıklar yüzölçümünün %9'unu oluşturmaktadır. Ormanlar alanları genel itibariyle verimsizdir. 1900-2000 m yükseklikte sarıçam ve meşe ağaçları bulunmakta olup, orman alanları kuzeydeki dağların güneye bakan yamaçlarında yer almaktadır. 107 köy orman içinde ve kenarında konumlanmıştır.

**Madencilik:** Bölgede linyit, bakır, cıva, maden kömürü, kurşun, çinko, perlit, krom, mangan ve alçıtaşı rezervleri mevcuttur. Şark linyitleri işletmesinde 60 bin ton linyit ile az miktarda krom ve alçıtaşı istihsal edilmektedir. Ayrıca çıkarılan kömür bölge ihtiyacını karşılayabilecek yeterliliktedir.

**Sanayi:** Erzurum soğuk iklimi sebebiyle sanayi bakımından az gelişmiş illerimizdendir. Başlıca sanayi kuruluşları; Et Kombinası, Şeker Fabrikası, Pasinler Tuğla ve Kiremit Fabrikası, Erzurum Yün İşletmesi, Yem Fabrikası, Aşkale Çimento Fabrikası, Süt Fabrikası, Nebâti Yağ Fabrikası, Deri ve Ayakkabı Fabrikası, Bütangaz Dolum Tesisleri, Sümerbank Yünlü Sanâyi ve Yapağı Yıkama Tesisleri, İspir Ayakkabı Fabrikası ve Tekele ait Tuzlalar'dır. Erzurum-İlica yolu üzerinde 75 parsellik organize sanayi bölgesinin alt yapı tesis ve hizmetleri bulunmaktadır. Erzurum'un Oltutaşı, kürkleri, halı ve bıçakları meşhurdur. 1983-88 tarihleri arasında, döküm, un, lastik-kaçuk, ham deri işleme, yem, boya, et ve et mamulleri üretimi, yünlü ve sentetik iplik, oto ve iş makinaları lastik kaplama ve rejnere kaçuk fabrikaları kurulmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Aşkale	23.130	Oltu	31.001
Aziziye	59.309	Olur	6.398
Çat	17.355	Palandöken	169.478
Hınıs	26.163	Pasinler	29.302
Horasan	39.467	Pazaryolu	3.662
İspir	14.469	Şenkaya	18.101
Karaçoban	23.190	Tekman	25.957
Karayaz	28.337	Tortum	14.391
Köprüköy	16.167	Uzundere	7.598
Narman	13.399	Yakutiye	193.602
		<b>ERZURUM</b>	<b>760.476</b>

Yukarıda belirtilen ekonomik faaliyetlerin yanında, Erzurum'da 1969 yılından itibaren 23 Temmuz-23 Ağustos tarihleri arasında "Doğu Fuarı" düzenlenmektedir. Fuar bölgenin gelişimi ve turizmi açısından önemli bir konuma sahip olup, yaklaşık 650 bin m<sup>2</sup>'lik alanda kurulan fuara ortalama 300'den fazla kuruluş, 500 binden fazla kişi katılmaktadır.

### Ulaşım Bilgileri

Erzurum kara, hava ve demiryolu ile diğer bölgelere entegre bir ulaşım sistemine sahiptir. Sivas-Erzincan-Erzurum-Kars yolu, Horasan'dan Ağrı-Doğubayazıt-Gürbulak sınır kapısına bağlanır. Aşkale'den ayrılan bir yol E-390 karayolu ile Trabzon'a ulaşmaktadır. Bölgede her türlü uçakların inebileceği hava pisti ve havaalanı tesisleri bulunmaktadır. Her gün Ankara-İstanbul istikametine yolcu uçağı kalkar. Ayrıca, İzmir, Adana, Diyarbakır, Elazığ, Van, Malatya, Dalaman, Antalya, Sivas, Trabzon, Kayseri ve Gaziantep'e yurt içi seferler yapılmaktadır. Haydarpaşa-Erzurum-Kars, Kars-Mersin, Kars-İzmir arasında sefer yapan yolcu trenleri ile altı doğuya, altı batı istikâmetine giden yük trenleri ile demiryolu güzergâhında kesif bir trafik vardır. Horasan ile Karasu'ya banliyö trenleri mevcuttur. Şehirlerarası otobüs terminali Türkiye'nin en geniş terminallerinden biridir.

### Yakutiye İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Erzurum ilinin şehir merkezini oluşturan merkez ilçelerden biridir. Kuzeyde Tortum, batıda Aziziye, Palandöken ve doğuda Pasinler ilçeleri ile komşudur. Erzurum'da bulunan tarihi eserlerin yaklaşık %98'i de Yakutiye ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır. Tarihi eserlerin büyük çoğunluğu Saltuklular ve Selçuklular döneminin izlerini taşımakta olup, ilçedeki tarih eserler; Erzurum Kalesi, Saat Kulesi (Tepsi Minare), Kale Mescidi, Çifte Minareli Medrese, Ulu Camii, Üç Kümbetler, Yakutiye Medresesi, Rüstem Paşa Bedesteni (Taş Han), Lala Paşa Camii, Gümüşlü Kümbet, Karanlık Kümbet, Cincime Sultan Kümbeti, Rabia Hatun Kümbeti'dir.



## 4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

### Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti.

Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey 'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38

maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



#### Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44	1,49
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79	11,16
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62	12,98
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63	10,87

#### Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
<b>Türkiye</b>	<b>100,00</b>	<b>-1,44</b>	<b>20,79</b>	<b>21,62</b>	<b>15,63</b>	<b>395,48</b>
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

#### Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

### Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

(%)

	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

### Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]

(%)



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

### Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taş ocakçılığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller, %6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtım %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti. Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

## Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara malı	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim malı	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanıksız tüketim malı	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye malı	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

## İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

## İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.

## Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



### İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

### Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m2 iken bunun 54,9 milyon m2'si konut, 31,3 milyon m2'si konut dışı ve 19,6 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m2 ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m2 ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m2 ile Ankara, 5 milyon m2 ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

### Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 66,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 25,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 22,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 6,7 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

### Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

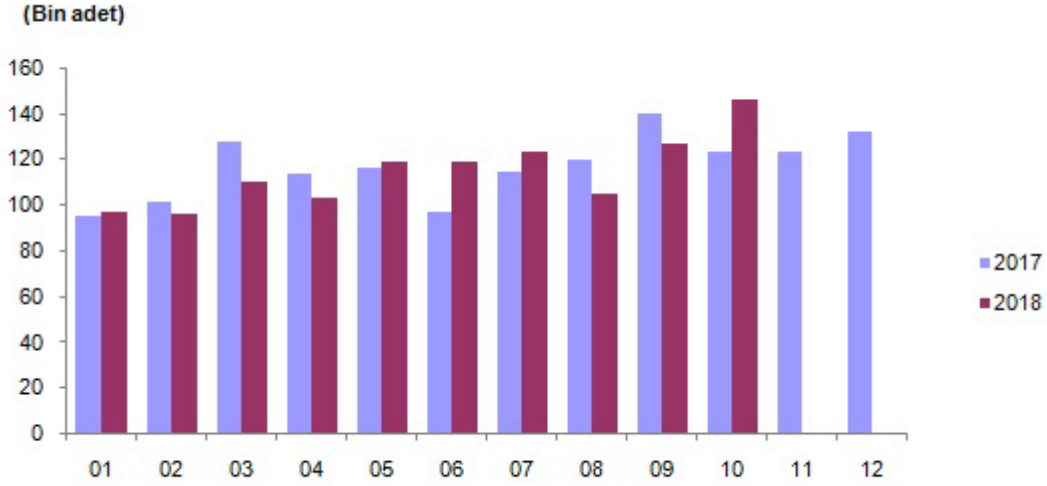
(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

### Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

Türkiye'de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.



## Konut satış sayıları, 2017-2018

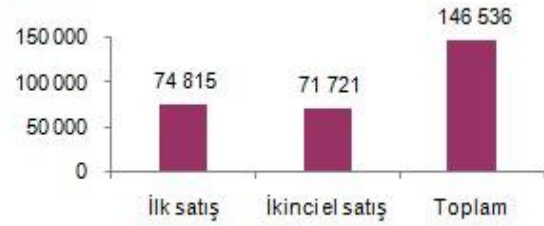


İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138 471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018

### Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018



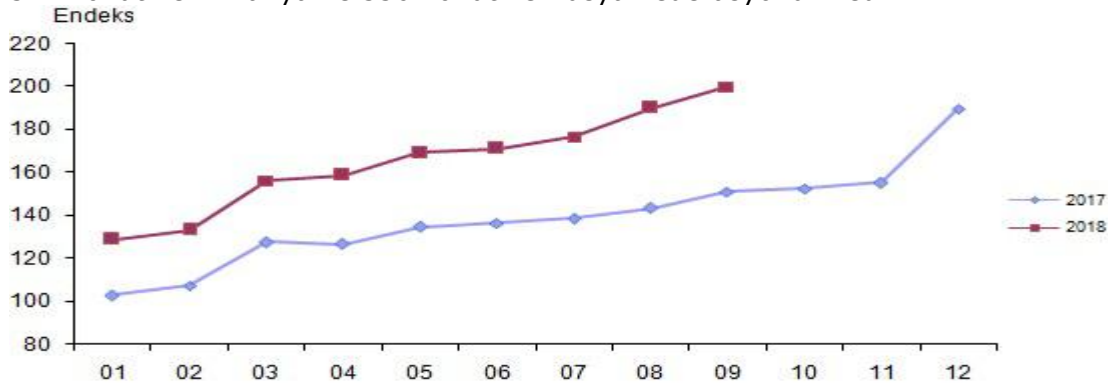
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

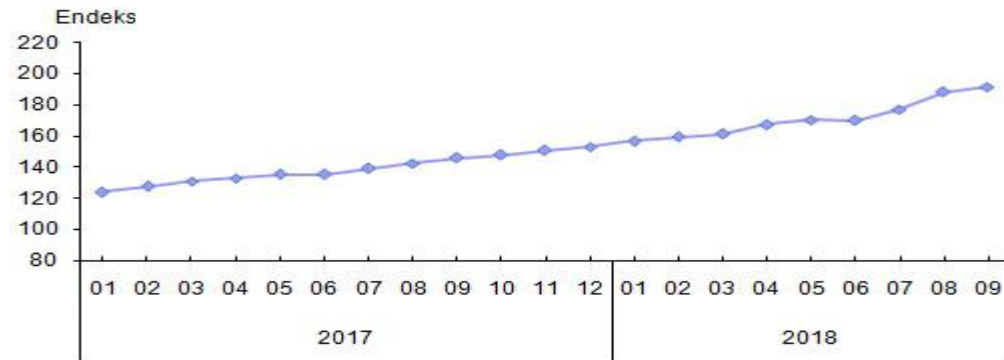
Yabancılara 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılara yapılan

konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılara 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



### Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Eylül 2018 [2015=100]



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış

inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

#### **Ciro endeksleri ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]**

Sektörler	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış	Yıllık değişim (%)	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	Aylık değişim (%)
	Endeks	Endeks		Endeks	
Toplam ciro	198,7	200,1	32,3	191,5	1,8
Sanayi	222,7	223,8	49,4	215,2	5,4
İnşaat	188,3	192,0	3,5	201,7	-3,2
Ticaret	183,9	185,5	26,2	176,9	-0,1
Hizmet	205,0	205,5	37,1	187,6	2,8

#### **4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Bölge genelinde devam eden ulaşım yatırımlarının bulunması bir fırsat olarak görülmekle birlikte, ülke genelinde oluşabilecek ekonomik ve politik risklerin de bir tehdit oluşturma olasılığı bulunmaktadır. Diğer yandan bölge özelinde konut satışlarında durgunluk olduğu gözlenmiştir/istihbar edilmiştir.

#### **4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri**

Değerleme konusu ana taşınmaz; 10 adet konut bloğu (B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7 ve C1-C3-C4 Bloklar), 2 adet ticari + konut bloğu (A1-A2 Bloklar), 1 adet sosyal tesis + kreş + konut bloğu (C2 Blok) olmak üzere toplam 13 adet blokta, 632 adet mesken, 11 adet işyeri, 2 adet kreş ve spor tesisi olmak üzere toplam 645 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Yakın çevresinde çeşitli konut ve ticaret fonksiyonlu binalar, büyük konut siteleri, okullar, cami, park gibi sosyal donatılar yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişmekte olan bir konumda olup, taşınmaz etrafından geçen işlek caddelere sahip ve Anadolu Otoyoluna, Atatürk Üniversitesine, Erzurum Teknik Üniversitesine ve MNG Mall'a yakın konumdadır.

Taşınmazların yakın çevresinde yoğun olarak yapılaşma tamamlanmış olup, çevresinde park amaçlı kullanılan boş arsalar ve konut ve ticari amaçlı yapılar yer almaktadır. Söz konusu parselin üzerinde konumlu;

- "bodrum kat + zemin kat + asma kat + 10 normal kat + çatı kat" olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı tamamlanan, ince işçilikleri tamamlanmak üzere olan **A1 ve A2 blok,**
- "bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat + çatı kat" olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı tamamlanan, ince işçilikleri tamamlanmak üzere olan **B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 bloklar,**
- "bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat + çatı kat" olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı tamamlanan, ince işçilikleri tamamlanmak üzere olan **C1, C2, C3, C4 blokları** bulunmaktadır.

#### **BLOKLAR HAKKINDA BİLGİ:**

Parsel üzerinde bulunan **A1 Blok** projesine göre; Bodrum + Zemin + Asma + 10 Normal kat + Çatı Katı, olmak üzere toplam 13 katlıdır.

- Bodrum katında su deposu ve 5 adet dükkâna ait depo alanları,

- Zemin katta bina girişi ve 5 adet iş yeri,
- Asma katta dükkan ekleri,
- 1. - 10. Normal katlarda 3 adet mesken,
- Çatı katında 2 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam daire brüt alanı **3.515,71 m<sup>2</sup>** dir.

Parsel üzerinde bulunan **A2 Blok** projesine göre; Bodrum + Zemin Asma + 10 Normal Kat + Çatı Katı, olmak üzere toplam 13 katlıdır.

- Bodrum katında 6 adet dükkana ait depo alanları,
- Zemin katta bina girişi ve 6 adet işyeri,
- Asma katta dükkan ekleri
- 1. - 10. Normal katlarda 3 adet mesken,
- Çatı katında 2 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam daire brüt alanı **3.567,73 m<sup>2</sup>** dir.

Parsel üzerinde bulunan **B1 Blok** projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal Kat + Çatı Katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1. - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katta 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam daire brüt alanı **8.246,76 m<sup>2</sup>** dir.

Parsel üzerinde bulunan **B2 Blok** projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal Kat + Çatı Katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1. - 10. Normal katlarda 4 adet mesken,
- 11. Normal katlarda 4 adet dubleks mesken bulunmaktadır.

Blok toplam daire brüt alanı **8.227,60m<sup>2</sup>** dir.

Parsel üzerinde bulunan **B3 Blok** projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal Kat + Çatı Katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1. - 10. Normal katlarda 4 adet mesken,
- 11. Normal katlarda 4 adet dubleks mesken bulunmaktadır.

Blok toplam daire brüt alanı **8.227,60m<sup>2</sup>** dir.

Parsel üzerinde bulunan **B4 Blok** projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal Kat + Çatı Katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1. - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam daire brüt alanı **8.246,76m<sup>2</sup>** dir.



Parsel üzerinde bulunan **B5 Blok** projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal Kat + Çatı Katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1. - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam daire brüt alanı **8.246,76m<sup>2</sup>** dir.

Parsel üzerinde bulunan **B6 Blok** projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal Kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında sığınak,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1. - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam daire brüt alanı **8.246,76m<sup>2</sup>** dir.

Parsel üzerinde bulunan **B7 Blok** projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1. - 11. Normal katlarda 4 adet mesken
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam daire brüt alanı **8.246,76m<sup>2</sup>** dir.

Parsel üzerinde bulunan **C1 Blok** projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 5 adet mesken,
- 1. - 11. Normal katlarda 5 adet mesken
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam daire brüt alanı **9.539,74m<sup>2</sup>** dir.

Parsel üzerinde bulunan **C2 Blok** projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar ve sığınak,
- Zemin katta bina girişi, spor salonu ve okul (kreş),
- 1. - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam daire brüt alanı **8.949,49m<sup>2</sup>** dir.

Parsel üzerinde bulunan **C3 Blok** projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal Kat + Çatı Katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar
- Zemin katta bina girişi, 5 adet apartman görevlisi dairesi ve yönetim ofisi,
- 1. - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam daire brüt alanı **8.937,76m<sup>2</sup>** dir.

Parsel üzerinde bulunan **C4 Blok** projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1. - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam daire brüt alanı **9.469,94m<sup>2</sup>** dir.

Blok bazında değerlemeye tabi tutulan bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BLOK	BB SAYISI	NİTELİK	TOPLAM BB SAYISI
A1	5	KONUT	6
	1	TİCARET	
A2	4	KONUT	8
	4	TİCARET	
B1	18	KONUT	18
B2	21	KONUT	23
	2	ÇATI ARALI KONUT	
B3	31	KONUT	32
	1	ÇATI ARALI KONUT	
B4	30	KONUT	30
B5	28	KONUT	28
B6	18	KONUT	18
B7	22	KONUT	22
C1	41	KONUT	41
C2	22	KONUT	24
	2	TİCARET	
C3	28	KONUT	28
C4	22	KONUT	22
<b>TOPLAM KONUT</b>			<b>293</b>
<b>TOPLAM TİCARET</b>			<b>7</b>
<b>TOPLAM</b>			<b>300</b>

Değerleme konusu taşınmazlar 2+1, 3+1 ve 4+1 formunda olup yerinde yapılan incelemelerde taşınmazların antre, salon ve oda zeminleri laminant, ıslak zemin ve mutfak zeminleri seramik kaplı olup salon, oda ve antre duvarları boyalı ıslak zemin duvarları seramik kaplı, mutfakta tezgah arasının bir kısmı akrilik malzeme ile kaplanmış olup diğer kısımlar boyalıdır. Mutfakta 1. sınıf mutfak dolabı ve tezgah bulunmakta olup ayrıca ankastre seti bulunmaktadır. Banyolarda Hilton banyo ve duşa kabin bulunmaktadır.

#### 4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi

**Değerleme konusu taşınmaz;** Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 Parselde kayıtlı 23.575,93 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz üzerinde geliştirilen ve inşaatı yapı ruhsatına 10 Mayıs 2016 tarihinde bağlanan **konut + ticari karma projedir.**



Kurulu kat irtifakına göre parsel üzerinde 10 adet konut bloğu B (1,2,3,4,5,6,7) ve C (1,3,4) Bloklar, 2 adet ticari + konut bloğu (A-1,A-2), 1 adet sosyal tesis + kreş + konut bloğu (C 2 Blok) olmak üzere toplam 13 adet blok bulunmaktadır.

Söz konusu konut gruplarının her ikisinin ortalarında yeşil alan ve çocuk parkları planlanmış olup, site girişi ticaret bloklarının doğusundan sağlanmaktadır. Sosyal tesisi bloğunda; spor salonu bulunması planlanmıştır. Blokların bodrum katlarında kapalı otopark alanları, parsel üzerinde ise çoğunlukla konut bloğu ve sosyal tesis alanlarına yakın olmak üzere bazı açık otopark alanları planlanmıştır.

#### **4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler**

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

#### **4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

##### **Olumlu Etkenler:**

- + Projede sosyal donatı alanlarının olması,
- + Ulaşım akslarına yakın konumlanmış olması,
- + Parselin iki yönden de caddeye cephesinin bulunması,
- + Yakın çevresinde büyük yerleşim projelerinin uygulanmış/uygulanıyor olması,
- + Projede oturma başlamış olması.

##### **Olumsuz etkenler:**

- Çevre alım gücünün orta gelir düzeyinde olması,
- Buna rağmen projenin B ve üzeri sosyal kitleye hitap etmesi,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmamış ve kat mülkiyetinin tesis edilememiş olması.

#### **4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri**

##### **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. 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 değerini belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cami, okul vb.)

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.

Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

##### **Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar**

Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılmalara neden olur.



Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanlıtıcıdır.

#### **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

#### **MALİYET YÖNTEMİ:**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### **GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:**

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da işyerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

#### **4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi**

Konu taşınmazlar piyasa araştırması neticesinde yaklaşık aylık kira gelirleri hesaplanmış ve yıllık net kira gelirleri üzerinden direk kapitalizasyon yöntemi kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.



#### 4-10 Maliyet Oluşumları Analizi

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

#### 4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

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

#### 4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları

##### **SATILIK KONUT EMSALLERİ :**

##### **EMSAL 1- Erkonut A.Ş. - 0 (532) 653 27 66**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede bulunan, merkezi sistem pay ölçerli, 10 katlı bloğun 1. katında konumlu, 2+1 formundaki, 138 m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 235.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	138 m <sup>2</sup>	1.703,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	--------------------------

##### **EMSAL 2- Emlak C - 0 (442) 235 54 54**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede 12 katlı yapının 10. katında konumlu, merkezi sistem ısıtmalı, 185 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 4+1 formundaki mesken 340.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Taşınmazın pazarlık sonrası değerinin 316.000,-TL olacağı düşünülmektedir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	185 m <sup>2</sup>	1.708,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	--------------------------

##### **EMSAL 3- Turyap Emlak - 0 (442) 238 33 33**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede 10 katlı yapının 7. katında konumlu, merkezi sistem ısıtmalı, 140 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 2+1 formundaki mesken 249.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Taşınmazın pazarlık sonrası değerinin 240.000,-TL olacağı düşünülmektedir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	140 m <sup>2</sup>	1.714,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	--------------------------

##### **EMSAL 4- Berk Yapı: 0 (545) 921 17 14**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, merkezi sistem pay ölçerli, 5 katlı bloğun 5. Katında konumlu, 4+1 formundaki, 155 m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 300.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	155 m <sup>2</sup>	1.935,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	--------------------------

##### **EMSAL 5- Yakutiye Emlak: 0 (442) 233 97 65**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, merkezi sistem pay ölçerli, 13 katlı bloğun 4. Katında konumlu, 4+1 formundaki, 180 m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 350.000,- bedel ile pazarlıklı satılıktır. Taşınmazın pazarlık sonrası değerinin 315.000,-TL olacağı düşünülmektedir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	180 m <sup>2</sup>	1.750,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	--------------------------

##### **EMSAL 6- Sahibinden - 0 (507) 763 75 73**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede 12 katlı yapının 10. katında konumlu, merkezi sistem ısıtmalı, 161 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 3+1 formundaki mesken 320.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Taşınmazın pazarlık sonrası değerinin 290.000,-TL olacağı düşünülmektedir.



<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	161 m <sup>2</sup>	1.800,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	--------------------------

**KİRALIK KONUT EMSALLERİ :**

**EMSAL 1- Yakutiye Emlak: 0 (442) 233 97 65**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, kombili, 7 katlı bloğun 4. katında konumlu, 3+1 formundaki, 161 m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 1.500,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	170 m <sup>2</sup>	9,32-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	------------------------

**EMSAL 2- Emlak C - 0 (442) 235 54 54**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede 12 katlı yapının 10. katında konumlu, merkezi sistem ısıtmalı, 185 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 4+1 formundaki mesken 1.700,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	185 m <sup>2</sup>	9,18-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	------------------------

**EMSAL 3- ColdWell Banker Opal: 0 (442) 442 05 00**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede 12 katlı yapının 4. katında konumlu, merkezi sistem ısıtmalı, 185 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 4+1 formundaki mesken 1.550,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	185 m <sup>2</sup>	8,38-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	------------------------

**EMSAL 4- Elit Gayrimenkul: 0 (442) 442 10 10**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede 10 katlı yapının 3. katında konumlu, merkezi sistem ısıtmalı, 104 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 2+1 formundaki mesken 1.300,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	130 m <sup>2</sup>	12,5-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	------------------------

**EMSAL 5- Sahibinden: 0 (505) 363 04 42**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede 12 katlı yapının 2. katında konumlu, merkezi sistem ısıtmalı, 161 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 3+1 formundaki mesken 1.450,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	145 m <sup>2</sup>	9,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	----------------------

**SATILIK DÜKKAN/İŞYERİ EMSALLERİ :**

**EMSAL 1- Sahibinden - 0 (532) 385 19 42**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve zemin katta konumlu, 83 m<sup>2</sup> zemin + 62 m<sup>2</sup> depo yüzölçümlü dükkân, 650.000,-TL bedel ile satılık olduğu pazarlık payının bulunduğu ve pazarlıklı satış fiyatının 600.000,-TL olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	145 m <sup>2</sup>	4.137,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	--------------------------

**EMSAL 2- Sahibinden - 0 (544) 780 11 83**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve zemin katta konumlu, 450 m<sup>2</sup> yüzölçümlü dükkân, 1.700.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlık sonrası değerinin 1.650.000,-TL olacağı düşünülmektedir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	450 m <sup>2</sup>	3.667,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	--------------------------



### **EMSAL 3- Sahibinden - 0 (553) 960 58 59**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve zemin katta konumlu, 40 m<sup>2</sup> yüzölçümlü dükkân, 150.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlık sonrası değerinin 140.000,-TL olacağı düşünülmektedir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	40 m <sup>2</sup>	3.500,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	-------------------	--------------------------

### **KİRALIK DÜKKAN/İŞYERİ EMSALLERİ :**

#### **EMSAL 1- Çiçekler Emlak - 0 (442) 238 25 40**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve zemin katta konumlu, 400 m<sup>2</sup> zemin + 150 m<sup>2</sup> asma olmak üzere toplam 550 m<sup>2</sup> yüzölçümlü dükkân, 12.500,-TL bedel ile kiralık olduğu pazarlık payının bulunduğu ve pazarlıklı sonrası fiyatının 12.000,-TL olacağı düşünülmektedir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	550 m <sup>2</sup>	21,82,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	--------------------------

#### **EMSAL 2- ColdWell Banker Opal: 0 (442) 442 05 00**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve zemin katta konumlu, toplam 387 m<sup>2</sup> yüzölçümlü dükkân, 12.000,-TL bedel ile pazarlıksız kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	387 m <sup>2</sup>	31,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	-----------------------

#### **EMSAL 2- Remax Grand: 0 (442) 327 00 33**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede yer alan ve zemin katta konumlu, toplam 460 m<sup>2</sup> yüzölçümlü dükkân, 17.500,-TL bedel ile kiralık olduğu pazarlık payının bulunduğu ve pazarlıklı sonrası fiyatının 15.000,-TL olacağı düşünülmektedir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	38 m <sup>2</sup>	32,60,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	-------------------	--------------------------

## ***BÖLÜM 5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ***

### **5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi**

Değerlemeye konu olan Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 ada, 23.575,93 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 10 numaralı parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmaz arsasında ekspertiz tarihi itibarıyla yukarıda detayları verilen projenin inşaat faaliyeti devam etmektedir. Taşınmaza ait onaylı mimari proje ve inşaat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş konut emsalleri elde edilmiştir. Satışa ve kiraya arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre konut için birim m<sup>2</sup> satış değeri taşınmazların özelliklerine göre **1.600,-1.900,-TL/m<sup>2</sup>** arasında, dükkân için birim m<sup>2</sup> satış değeri taşınmazların özelliklerine göre **3.500,-3.650,-TL/m<sup>2</sup>** arasında, konut birim kira değeri **8-9-TL/m<sup>2</sup>/ay** arasında, dükkân birim kira değeri **31,-TL/m<sup>2</sup>/ay** olarak bulunmuş ve yine yapılan piyasa araştırması neticesinde bölgede faaliyet gösteren emlak danışmanları ile yapılan görüşmeler ile piyasadaki satılık kiralık emsal karşılaştırmaları sonucunda konutlar için kapitalizasyon oranı **%6** ve dükkânlar için kapitalizasyon oranı **%5,80** olarak tespit edilmiştir.

### 5-2 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş konut ve dükkân emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış dükkânlar için birim m<sup>2</sup> satış değeri **3.500,-3.650,-TL/m<sup>2</sup>** arasında olarak bulunmuş konutlar için ise birim m<sup>2</sup> satış değeri **1.600,-1.900,-TL/m<sup>2</sup>** arasında olacağı tespit ve takdir edilmiştir

TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ADET	DEĞER
Konut	293	92.866.175 TL
Ticaret	7	7.035.769 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>		<b>99.901.944 TL</b>

### 5-3 Direk Kapitalizasyon Yöntemi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan benzer nitelikli kiraya arz edilmiş konut ve dükkân emsalleri elde edilmiştir. Kiraya arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve dükkânlar için birim kira değeri **31,-TL/m<sup>2</sup>/ay** olarak bulunmuş konutlar için ise birim kira değeri **8-9,-TL/m<sup>2</sup>/ay** olarak tespit ve takdir edilmiş (boşluk ve toplama kaybı göz ardı edilmiştir) olup dükkânlar için **%5,8** konutlar için **%6** kapitalizasyon oranı ile indirgenerek taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ADET	DEĞER
Konut	293	97.396.180 TL
Ticaret	7	7.242.508 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>		<b>104.638.688 TL</b>

### 5-4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır" (UDS Madde 6.3).

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır (UDS Madde 6.4).

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- \* Fiziksel olarak mümkün olma,
- \* Yasal olarak izin verilebilir olma,
- \* Finansal olarak yapılabilir olma,
- \* Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, projenin bulunduğu bölgenin gelişimi, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**Konut+Ticari**" fonksiyonlu olarak belirlenmiş olması ve plan fonksiyonu doğrultusunda geliştirilen proje göz



önünde bulundurulurken taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

#### 5-5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu bağımsız bölümler üzerinde müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

#### 5-6 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı

Hasılat paylaşımı Erzurum Belediyesi iştiraki olan Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (%50) ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (%50) şeklindedir.

#### 5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerlemede, emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yöntemleri bir arada kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi sonucu konut nitelikli 293 adet bağımsız bölümün toplam değerinin **92.866.175,-TL** olarak, işyeri nitelikli 7 adet bağımsız bölümün toplam değerinin ise **7.035.769,-TL** olarak belirlenmiştir.

Direk kapitalizasyon yöntemi sonucu konut nitelikli 293 adet bağımsız bölümün toplam değerinin **97.396.180,-TL** olarak, işyeri nitelikli 7 adet bağımsız bölümün toplam değerinin ise **7.242.508,-TL** olarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak; emsal karşılaştırma ile direk kapitalizasyon yaklaşımı dikkate alınarak anılan iki değerinin aritmetik ortalamasının yuvarlanması ile bağımsız bölümlerin değeri hesaplanmış olup uyumlaştırma tablosu aşağıda sunulmuştur.

TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ADET	DEĞER
Konut	293	95.131.178 TL
Ticaret	7	7.139.139 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>		<b>102.270.316 TL</b>

Yapılan analiz ve uyumlaştırma çalışması sonucunda 293 adet konut nitelikli bağımsız bölümün değerinin toplam **95.131.178,-TL** ve 7 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümün toplam **7.139.139,-TL** olacağı toplamda 300 adet bağımsız bölümün **102.270.136,-TL** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	99.901.944,-TL
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	104.638.688,-TL
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ NİHAİ DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	102.270.136,-TL <b>~102.270.000,-TL</b>



### **5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

250 ada, 10 parsel üzerinde bulunan;

Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde;

- A-1 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/19,
- A-2 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/20,
- B-1 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/21,
- B-2 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/22,
- B-3 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/23,
- B-4 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/24,
- B-5 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/25,
- B-6 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/26,
- B-7 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/27,
- C-1 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/28,
- C-2 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/29,
- C-3 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/30,
- C-4 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/31,

no.lu yapı ruhsatları ile

- A-1 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/16 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/53,
- A-2 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/17 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/54
- B-1 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/18 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/55,
- B-2 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/19 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/56,
- B-3 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/20 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/57,
- B-4 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/21 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/58,
- B-5 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/22 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/59,
- B-6 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/23 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/60,
- B-7 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/24 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/61,
- C-1 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/25 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/62,
- C-2 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/26, 28.05.2018 tarih ve 2018/63 ile 07.08.2018 tarih ve 2018/90,
- C-3 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/27 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/64,
- C-4 Blok için 20.02.2018 tarih ve 2018/28 ile 28.05.2018 tarih ve 2018/65

no.lu Erzurum Büyükşehir Belediyesi tarafından verilmiş “**Yeni ve Tadilat Yapı Ruhsatları**” bulunmaktadır.

### **5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Değerleme konusu 293 adet konut nitelikli taşınmaz ile 7 adet iş yeri nitelikli taşınmazın ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup değerlendirme günü itibari ile henüz yapı kullanma izin belgesi alınmadığı öğrenilmiştir.



Konu gayrimenkuller projeleri ile uyumlu fakat mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin yapı kullanma izin belgeleri hariç tam olduğu ve hali hazırda kat mülkiyetine geçilmediği belirlenmiştir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"PROJE"** olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir sınırlama yoktur.

### **5.11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır;

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)
2016-HALGGYO-001	01.04.2016	35.000.000,-TL
2016-HALGGYO-001-R	05.08.2016	35.000.000,-TL
2016-HALGGYO-27	15.12.2016	186.378.000,-TL
2017-HALGGYO-15 R	29.12.2017	192.582.000,-TL
2018-HALGGYO-5	16.08.2018	214.500.000,-TL

### **5-12 Nihai Değerleme**

Rapor içerisinde tapu, adres ve diğer detay bilgileri verilen Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 ada, 10 parsel numaralı ana taşınmaz üzerinde kayıtlı 290 adet "Konut", 3 adet "Çatı Aralı Konut" ve 7 adet "İş Yeri" nitelikli olmak üzere toplam 300 adet taşınmazın güncel Pazar değerine yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Taşınmazların konum ve çevre özellikleri, yüzölçümü, imar durumu, tarafımıza ibraz edilen proje bilgileri, bölgedeki benzer özelliklerdeki konut ve işyeri satış bedelleri, alınan beyanlar göz önünde bulundurularak nihai değerde emsal karşılaştırma yöntemi ve direk kapitalizasyon yöntemi beraber kullanılmış sonuçta elde edilen değerlerin uyumlaştırılması ile nihai değere ulaşılmıştır.

Sonuç olarak; 1/2 hissesi Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 Parselde 23.575,93 m<sup>2</sup> alanlı "Arsa" nitelikli taşınmazın üzerindeki Şehristan Konut Projesi içerisinde yer alan konut, çatı aralı konut ve işyeri nitelikli toplam 300 bağımsız bölüm için kullanım amacı, konumu, fiziki ve mimari özellikleri ile yapılan piyasa araştırmaları ve değerlendirme çalışmaları neticesinde; günümüz ekonomik koşulları ile bölgedeki gayrimenkullerin Emsal karşılaştırma Yöntemine göre satış ve kira bedelleri göz önünde bulundurularak 300 adet bağımsız bölümün bugünkü,

#### **KDV Haric Toplam Pazar değeri;**

**102.270.000,-TL (YÜZİKİMİLYONİKİYÜZYETMİŞBİNTÜRKLİRASI)**

#### **KDV Dahil Toplam Pazar değeri;**

**120.678.600,00 TL**

**(YÜZYİRMİMİLYONALTİYÜZYİRMİSEKİZBİNALTIYÜZTÜRKLİRASI)**

**HALK GYO A.Ş.' ye ait 1/2 Hisse İçin KDV Haric Değeri:**  
**51.135.000,-TL (ELLİBİRMİLYON YÜZ OTUZ BEŞ BİN TÜRK LİRASI)**  
olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri;**

Değerlemeye konu taşınmazlar 4-C yapı sınıfı grubuna dâhil olup 26 Nisan 2018 tarih ve 30403 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 1.308,- TL olarak alınmıştır.

	TOPLAM BÜRÜT ALAN	SİGORTAYA ESAS BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	SİGORTAYA ESAS DEĞER
KONUT	46.833,31 m <sup>2</sup>	1.308 TL	61.257.969 TL
TİCARET	3.740,63 m <sup>2</sup>	1.308 TL	4.892.744 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>66.150.714 TL</b>

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 5.2810 TL, 1 EURO: 6.0422 TL, Satış; 1 USD: 5.2905 TL, 1 EURO: 6.0530 TL

İşbu **2018-HALGGYO-12** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31.12.2018  
(Ekspertiz tarihi: 25.12.2018)

Saygılarımızla,

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET ERARSLAN	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401591)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denizli Merkezli Adres: 78 No: 109-609 - Sessiz Akademi No: 103121 218 10 01 - Fax: 0332 398 30 02 10301 430 70 15 Merkezi Telefon: 0332 398 30 02 www.aartibir.com - Tic. Sic. No: 48557