



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YAKUTİYE / ERZURUM

(PROJE)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALKGYO-5

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	28.05.2018 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	25.05.2018-5
<b>RAPORUN KONUSU</b>	½ hissesi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 ada, 10 numaralı parselde "Arsa" vasıflı ana taşınmazın üzerinde geliştirilen konut + ticari proje kompleksinin mevcut inşa halindeki değeri ve tamamlanması halindeki güncel pazar değerinin tespitidir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	14.08.2018
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	16.08.2018 / 2018-HALGGYO-5
<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>	28.06.2018 tarihinde, saat 10:18 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Yakutiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 Ada, 10 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 şartları"na sahiptir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 214.500.000,-TL</b> (İKİYÜZONDÖRTMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI) <b>1/2 HİSSE İÇİN KDV HARİÇ DEĞERİ: 107.250.000,-TL</b> (YÜZYEDİMİLYONİKİYÜZELLİBİNTÜRKLİRASI)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402942)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
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	6-7
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	7
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	7
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler	7
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	7
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	8-9
<b>4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER</b>	<b>10</b>
4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	10-...-13
4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	13-...-24
4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	24
4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	24-...-27
4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi	28
4-6 Taşınmazın Değerlemede Baz Alınan Veriler	28
4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	28
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	28-30
4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi	30
4-10 Maliyet Oluşumları Analizi	30
4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri	31
4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları	31-32
<b>5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>32</b>
5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	32
5-2 Maliyet Oluşumları Analizi	33
5-3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	33-34
5-4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	34
5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	35
5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	35
5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Ye Verilmeyenlerin Gerekçeleri	35
5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
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	36
5-11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	36



5-12 Nihai Değerleme	36-37
<b>6 – EKLER</b>	<b>38</b>
6-1 Uydu Fotoğrafi	38

### **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda 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 ilgilimiz 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. Raporunda 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 16.08.2018 tarihinde 2018-HAL�GYO-5 rapor no. ile tanzim edilmiştir.

#### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (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 YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** 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 H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.



#### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerleme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından mahallinde 14.08.2018 tarihinde çalışmalarına başlanarak 16.08.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

#### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.05.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

#### **2-1 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** A Artibir 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 değerleme raporu; Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 Ada, 10 parsel üzerindeki "Arsa" vasfındaki **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin (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 TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve tarafımıza bilgileri ibraz edilen projenin tamamlanması durumundaki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak şerhli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerleme 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.



<b>NİTELİĞİ</b>	: ARSA	
<b>TARİH</b>	: 07.04.2016	
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 4382	
<b>MALİK ve HİSSE</b>	<b>HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2)</b>  ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE ve MADENCİLİK TİCARET ve SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/2)	
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>	<b>TARLA</b>	

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

Değerleme konusu gayrimenkul; Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 Ada, 10 Parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana taşınmazdır.

Ana taşınmazın tapu bilgileri, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 28.06.2018 tarihinde, saat 10:18 itibariyle temin edilen TAKBİS belgesinden incelenmiş olup, üzerinde herhangi bir rehin, şerh ve beyan kaydı bulunmamaktadır.

### 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.)

Taşınmaz arsayı Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi satın almış ve 07.04.2016 tarihinde %50 hissesini 35.000.000,- TL bedelle Halk GYO A.Ş.'ne satmıştır.

Diğer yandan değerleme konusu parselin 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine göre alan değişikliği olduğu öğrenilmiş olup, daha önce 23.734 m<sup>2</sup> olan alanine 23.575,93m<sup>2</sup> olarak tescil edildiği saptanmıştır.<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 itibariyle 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 kat olarak projelendirilmiş olan B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 ve C1, C2, C3, C4 blokları olmak üzere arsa üzerinde 13 blok/bina inşaatı bulunmaktadır.

Tüm bloklarda kaba inşaat bitmiş olup, ince yapı imalatlarına devam edilmektedir.

<sup>1</sup> Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tescim ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce 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

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

#### İmar Durumu:

Değerleme konusu Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 ada, 10 parselde "Arsa" vasıflı taşınmazın imar arşiv dosyası Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

Değerleme konusu parselin 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine göre alan değişikliği olduğu öğrenilmiş olup, daha önce 23.734 m<sup>2</sup> olan alanın 23.575,93 m<sup>2</sup> olarak tescil edildiği saptanmıştır.

Yakutiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 Ada, 10 Parsel, "17.04.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli 'Yakutiye Uygulama İmar Planı' kapsamında; 'Konut Alanı', TAKS=0.30, KAKS 3,60, Çekme Mesafeleri : Yoldan=5m. Yan-arka bahçe=10m. yapılaşma koşulları"na sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Plan Uygulama Hükümleri :

\* 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 Hmaks. 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: Taks=0.30, KAKS:3.60 Bina Büyüklükleri Min. Bina cephesi: 12 m. Min. Bina derinliği: 20m. Maks. Bina cephesi: 30m. Maks. 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 10/05/2016 tarih, 2016/10 sayılı onaylı mimari projesi 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 28.05.2018 tarih ve 2018/53,
- A-2 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/54
- B-1 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/55,
- B-2 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/56,
- B-3 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/57,
- B-4 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/58,
- B-5 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/59,
- B-6 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/60,
- B-7 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/61,
- C-1 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/62,
- C-2 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/63,
- C-2 Blok için 07.08.2018 tarih ve 2018/90
- C-3 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/64,
- C-4 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/65

no.lu tadilat yapı ruhsatları incelenmiştir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi :** İnşaat rapor tarihi itibariyle devam ettiği için YKİB bulunmamaktadır.

**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 Belediyesinde 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.



#### **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.

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



- 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 Dumlulu, 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.

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>

### 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 kızılçık 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 açısında büyük öneme sahiptir. Bölgede genel olarak koyun, sığır ve kıl keçisi yetiştirilmekte olup, arıcılık da gelişmiştir. Bunlarla birlikte Ilıca 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-Ilıca 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 rejnerine kaçuk fabrikaları kurulmuştur.

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, Gümüslü Kümbet, Karanlık Kümbet, Cimcime Sultan Kümbeti, Rabia Hatun Kümbeti'dir.



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

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi öncesi ve sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni yanında OHAL uygulamalarından ötürü piyasalarda tedirginlikler ile artmış ve faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Daha sonra 2018 yılı itibarıyla zamanında yapılması planlanan Cumhurbaşkanlığı ve TBMM seçimleri baskın bir şekilde 24 Haziran 2018 tarihine alınmış, seçim yasasında beklenen değişiklikler yapılmadan iktidarın lehine olan düzenlemeler her türlü itiraza rağmen yasallaşmış, anti demokratik seçim sistemi uygulamaları ana muhalefet partisi tarafından Anayasa Mahkemesine götürülmüş ve Yüksek

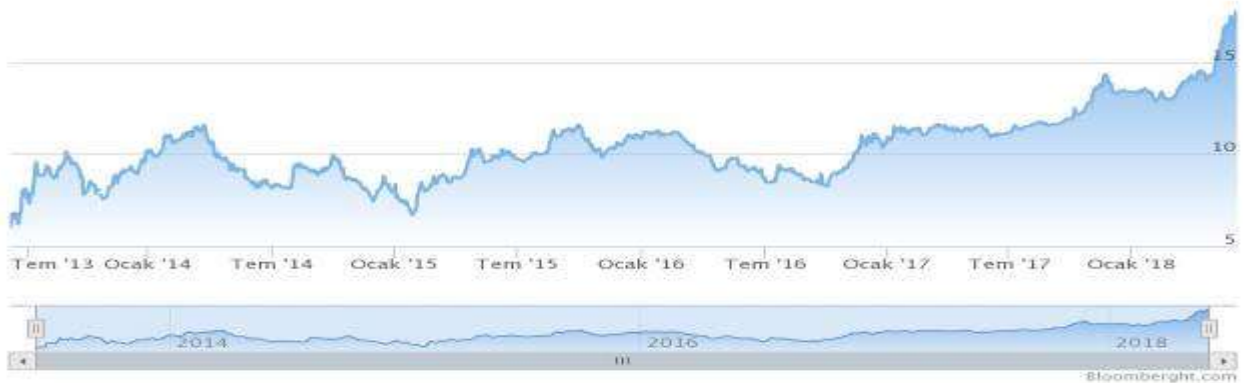
Mahkeme tarafından oy çokluğu ile reddedilerek seçimlerin anılan yasal çerçevede yapılması kesinleşmiştir. Bu arada gerek derecelendirme kuruluşlarının açıkladıkları Türkiye ve Bankacılık Sektörü raporları, gerek yurt içindeki siyasal gerginlikler, gerekse ikiz açık olarak nitelenebilecek dış ticaret açığı yanında cari açık da artma eğilimine girmiş ve 2018 yılı için dünyada da faiz oranları artarken yaklaşık 240 milyar USDolarlık kısa vadeli borcun döndürülmesi problemi birbirini tetiklemiş ve tekrar etmek pahasına hükümetin "Faiz İndirme Baskısı" altındaki TCMB hızla yükselen ve devalüasyon etkisi yapan döviz artışını frenlemek için üç kez 0,75, 3 ve 07.06.2018 tarihi itibarıyla de 1,25 baz puanlı faiz artışına gitmiş, keza, "Sadeleştirme" altında gecelik borç verme (GLP=Geç Likidite Penceresi) faizini tek bir rakama, %16,50'den %17,75'e yükselterek piyasalardaki tansiyonu az da olsa frenleyebilmiştir. Bu çerçevede Türkiye halkının en çok kullandığı iki para biriminden 5,- TL'nı aşan USD, 5,60 TL'nı aşan EURO kısa dönemli gerilese de rapor tarihi itibarıyla USD/TRL=4,48 EURO/TRL=5,39 paritesinden işlem görmekte olup, piyasaların tedirginliği halen sürmektedir. Keza Mayıs/2018 TÜFEnflasyonu 12 aylık ortalamalara göre %11,10, ÜFEnflasyonu ise aynı şekilde %15,80 olarak sonuçlanmış olup, bu husus önümüzdeki aylarda da enflasyonun artacağına işaretleri olarak değerlendirilmiştir.



#### Mayıs 2018 TÜFEndeksi

Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki DİBSnin Faiz Oranları yer almaktadır.

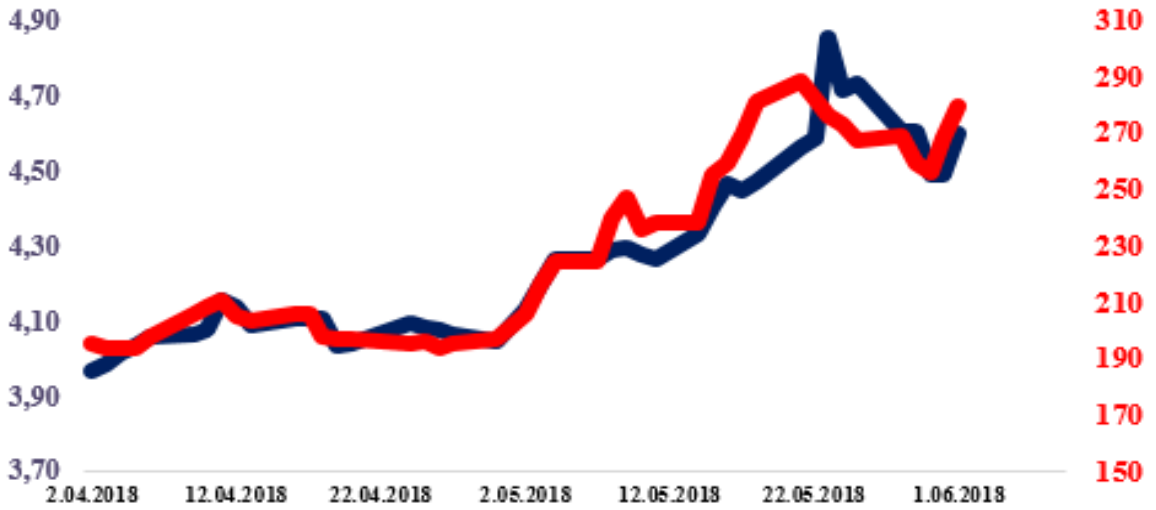
Zaman Aralığı Seçimi 1Ay 3Ay 6Ay Yılbaşı 1Yıl **Tümü**





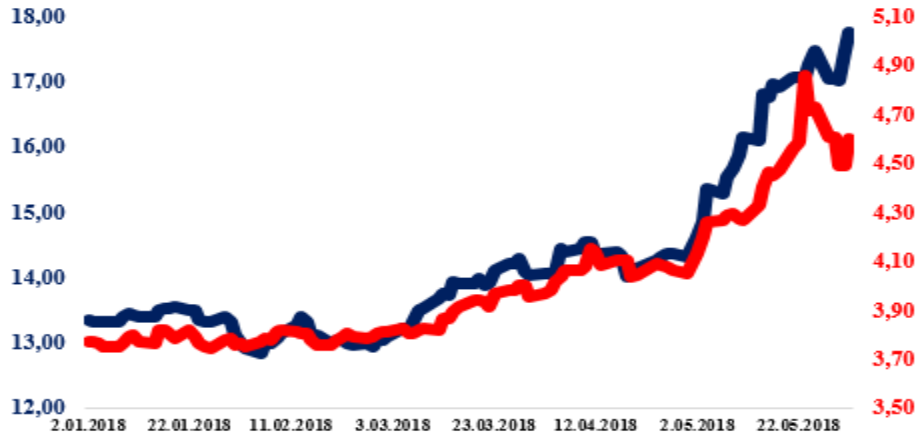
### MAYIS/2018 PİYASA HAREKETLERİNİN YORUMLANMASI

Aşağıdaki grafikte dolar kuru ile Türkiye CDS (Credit Default Swap = bir kişi ya da kuruluşun, kredi sahibinin karşılaşılabileceği alacağın ödenmemesi riskini belirli bir bedel karşılığında üstlenmeyi kabul etmesinin bedelidir. Bu çerçevede bir anlamda kredi sigortası gibi çalışır. Bir ülkenin ya da şirketin CDS primi ne kadar yüksekse borçlanma maliyeti de o kadar yüksek demektir. Çünkü bu prim ister istemez faize yansımaktadır.) arasındaki ilişki gösterilmektedir. Mavi risk artışı (CDS primi artışı), kırmızı USD/TL kuru değişimini gösteriyor. İki değişken arasındaki korelasyonun katsayısı 0,98. Yani birindeki değişim ötekini aynı yönde neredeyse bire bir etkiliyor. Demek ki riskler arttığında CDS primi ve USD/TL kuru aşağı yukarı aynı anda artıyor.

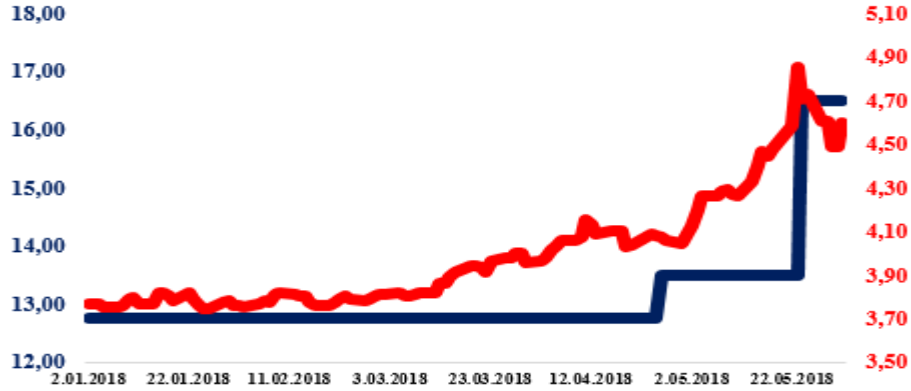


Keza, kurlardaki artışa piyasanın verdiği reaksiyon da aşağıdaki grafiktedir. Kurdaki artışa piyasanın reaksiyonu iki nedene dayanıyor: (1) bu artış dönüp enflasyonu artıracak. (2) kur artışı, döviz arzını artırmak ve dövize talebi düşürmek açısından mevcut faizi yetersiz kılacak.

Kırmızı USD/TL kur değişimini, mavi gösterge faizdeki değişimi gösteriyor. İki değişken arasındaki korelasyonun katsayısı 0,98. İlk grafikteki kadar yüksek olup, piyasanın risk artışına anında faiz artışıyla tepki göstermiş ve uyum sağlamış olduğunu ifade etmektedir.



Üçüncü grafik ise kurlardaki artışa T.C. Merkez Bankasının nasıl reaksiyon verdiğini göstermektedir. Kurdaki artışa Merkez Bankasının reaksiyonu da piyasanın reaksiyonuyla aynı nedenlere dayanıyor: (1) Bu artış dönüp enflasyonu artıracak. (2) Kur artışı, döviz arzını artırmak ve dövize talebi düşürmek açısından mevcut faizi yetersiz kılacak. Ancak, aşağıdaki grafikte de açıkça görüldüğü üzere TCMB piyasayı seyrediyor, proaktif yaklaşım sergileyemiyor.



İki değişken arasındaki korelasyonun katsayısı 0,75. Bu oldukça yüksek bir korelasyona işaret ediyor ama yukarıdakiler kadar değildir. Yukarıda da ifade edildiği üzere TCMB büyük bir süre ile (gap), risk artışına ve dolayısıyla kur artışına gecikmeli olarak reaksiyon göstermiştir. Reaksiyon vermekte gecikme de kurdaki artışı ve onun enflasyona olumsuz etkisini engelleyememiştir.

### Sonuç ve Değerlendirme

Kurda ortaya çıkan ve enflasyonu da yukarıya iten artış konusunda Ülke olarak yapabileceğimiz tek şey; iç nedenleri ortadan kaldırma ya da en aza indirmektir. Bunun yolu riskleri düşürmekten geçmektedir. Ne var ki bunlar zaman alacağı için kısa vadede ortaya çıkan kur artışlarına faiz aracını kullanarak yanıt vermek gerekmektedir. Piyasa bunu hemen, Merkez Bankası ise hep gecikmeli olarak yapmakta ce enflasyonu kontrol etmedeki görevini yerine getirmekte zaaf göstermektedir. Bu husus üç önemli sonuç doğurmaktadır; (1) Merkez Bankası, piyasayı izlemek durumunda kalmakta ve dolayısıyla piyasayı yönlendirme gücünü yitirmektedir. (2) Merkez Bankası geç reaksiyon verdiği için kur yükselmiş olmakta ve döviz



yükümlülüğü veya bağlantıları olanlar zarara uğramaktadır. (3) Her iki hususun birleşmesi sonucu da enflasyon artmakta, ülke ekonomisi ciddi zarara uğramaktadır.

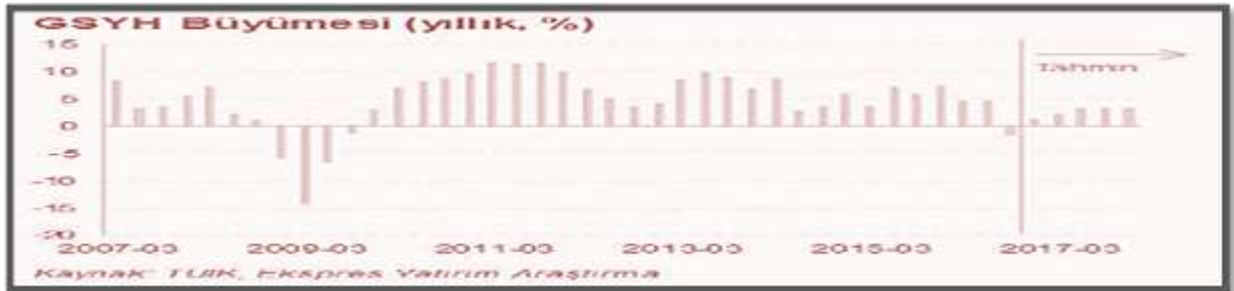
Merkez Bankasının faiz düzenlemelerini zamanında yapması ve hükümetin de riskleri en az düzeye indirmek için zaman geçirmeden yapısal uyum meselesini ele alması çıkmazdan kurtulmanın ana yoludur.

**Not :** "MAYIS/2018 PİYASA HAREKETLERİNİN YORUMLANMASI" bölümü Sayın Mahfi Eğilmez'in "<http://www.mahfiegilmez.com/2018/06/merkez-bankasnn-faiz-reaksiyonu.html#more>" yazısına dayanmakta olup, sadece rapor yazım üslubu ile ilgili değişiklikler yapılmıştır. Keza, yazı tarihinden sonra TCMB GLP'ni 1,75 baz puan daha arttırarak %17,75'e yükseltmiştir.

### **TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI**

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşememiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. Bu dönemde talep olmaması nedeni ile özellikle petrol fiyatlarının oldukça gevşeyerek 30 USD/Varil seviyelerine gelmesi, keza buna bağlı olarak enerji fiyatlarındaki indirim, dış ticaret açığının önemli bölümünü petrol ve enerji ithalatından kaynaklı olan Türkiye'nin açığını olumlu yönde etkilemiş ancak, bu husus etkili şekilde kullanılamamış ve gerek TL'nda yaşanan hızlı değer kaybı, petrol fiyatlarında 70 USD/Varil seviyelerinin aşılması ile Türkiye'nin kronik problemleri yeniden ülkeyi olumsuz etkilemeye başlamıştır. Buna karşın TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır. Keza, 2017 yılı büyümesi %11,4 olarak sonuçlanmış ancak, 2018 yılı için gerek Dünya Bankası, gerek derecelendirme kuruluşları (%2,5 - %4,5) negatif yönlü düzeltmeler yapmışlardır. Hatta 3 ve 4. Çeyrek beklentileri negatif olarak anılmaktadır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanısıra, paraya boğulmuş olan piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağının açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Diğer yandan tüm dünyada büyüme rakamları aşağı yönlü revize edilirken Türkiye 2017 sonu itibarıyla %7.4 oranında büyüme gerçekleştirmiş olup, bu oldukça yüksek olmakla birlikte cari açığı ve enflasyonu da körüklemiştir.

**Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2017**

Yıl	Çeyrek	GSYH cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH değişim oranı (%)
2016	I	563 891	191 396	140,1	4,8
	II	631 233	217 634	155,7	4,9
	III	666 176	225 232	161,8	-0,8
	IV	747 226	228 482	173,4	4,2
	Yıllık	2 608 526	862 744	157,8	3,2
2017	I <sup>(r)</sup>	650 190	176 110	147,7	5,4
	II <sup>(r)</sup>	736 550	205 456	164,1	5,4
	III <sup>(r)</sup>	828 936	235 029	180,1	11,3
	IV	889 231	234 451	185,9	7,3
	Yıllık	3 104 907	851 046	169,5	7,4

(r): İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

**Tüketici Fiyat Endeksi (Mayıs-2018)**

**Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,62 arttı**

TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,62, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,15 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,10 artış gerçekleşti.

**Aylık en yüksek artış %5,21 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu**

Ana harcama grupları itibarıyla 2018 yılı Mayıs ayında endekste yer alan gruplardan, ulaşımda %2,32, çeşitli mal ve hizmetlerde %2,06, lokanta ve oteller ile gıda ve alkolsüz içeceklerde %1,45 artış gerçekleşti.

**Aylık en az artış gösteren grup %0,15 ile alkollü içecekler ve tütün oldu**

Ana harcama grupları itibarıyla 2018 yılı Mayıs ayında endekste düşüş gösteren grup olmadı. Ana harcama gruplarından alkollü içecekler ve tütün %0,15 ile en az artış gösteren grup oldu.

**Yıllık en fazla artış %20,02 ile ulaştırma grubunda gerçekleşti**

TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre ev eşyası %16,87, çeşitli mal ve hizmetler %15,38, lokanta ve oteller %12,51 ve konut %11,24 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

**Aylık en yüksek artış %2,66 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın)'da oldu**

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %7,77 ile TR61 (Antalya, Isparta, Burdur) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,99 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %12,08 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti.

**Tüketici fiyat endeksi, Mayıs 2018**

[2003=100]



**Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Mayıs 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>1,62</b>	<b>6,39</b>	<b>12,15</b>	<b>11,10</b>	<b>348,34</b>
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	1,45	7,38	11,00	11,61	390,19
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,15	0,59	1,05	6,68	594,83
Giyim ve ayakkabı	7,21	5,21	5,79	11,23	9,64	233,91
Konut	14,85	0,95	5,65	11,24	9,24	378,73
Ev eşyası	7,66	0,87	7,64	16,87	12,33	278,42
Sağlık	2,64	0,34	7,90	10,09	11,13	210,91
Ulaştırma	17,47	2,32	8,47	20,02	16,29	354,31
Haberleşme	3,91	0,34	-0,36	-0,22	1,07	134,28
Eğlence ve kültür	3,39	1,24	6,74	6,93	9,29	238,15
Eğitim	2,67	1,03	3,11	11,01	10,52	334,48
Lokanta ve oteller	7,27	1,45	5,51	12,51	11,43	509,07
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	2,06	9,14	15,38	12,06	429,70

Yukarıda da genel görünüm altında ifade edildiği üzere Mayıs/2018 TÜFEnflasyonu 12 aylık ortalamalara göre %11,10, ÜFEnflasyonu ise aynı şekilde %15,80 olarak sonuçlanmış olup, TCMB beklentilerinin yaklaşık 2,20 katı olan enflasyonun artış hızını önümüzdeki aylarda da sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%15,80) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

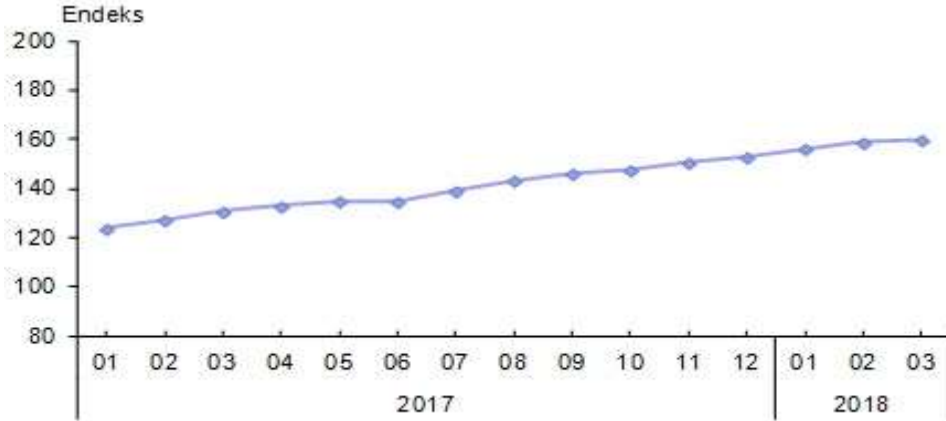
## **TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ**

### **Ciro Endeksleri, Mart 2018**

#### **Toplam ciro %22 arttı**

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında takvim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi, 2018 yılı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,7 arttı.

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



### İnşaat sektöründe ciro %28,9 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,9 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %8 azaldı.

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

Sektörler	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış	Yıllık değişim (%)	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	Aylık değişim (%)
	Endeks	Endeks		Endeks	
Toplam ciro	158,7	155,6	22,0	160,0	0,7
Sanayi	173,3	168,5	23,6	164,2	1,0
İnşaat	139,7	139,4	28,9	190,4	-8,0
Ticaret	156,3	153,1	19,3	154,0	2,2
Hizmet	148,4	147,3	24,1	156,2	1,3

### YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2018 YILI OCAK-MART DÖNEMİ

#### Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %32,9 azaldı.

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %23,5, yüzölçümü %32,9, değeri %19,8, daire sayısı %41,9 oranında azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Mart ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 30,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 15,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,5 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 19,9 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 23 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 7,5 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 0,4 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 135 bin 521 dairenin 119 bin 195'i özel sektör, 15 bin 36'sı devlet sektörü ve bin 290'ı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 3,8 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 1,8 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 1,5 milyon m<sup>2</sup> ile Antalya illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Muş oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 19 bin 114 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7 bin 199 adet ile Kocaeli ve 7 bin 96 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Muş, Bayburt ve Tunceli oldu.

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

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	22 481	29 396	33 979	-23,5	-13,5
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	30 827 365	45 909 280	54 786 622	-32,9	-16,2
Değer (TL)	37 875 530 069	47 213 046 017	48 390 046 524	-19,8	-2,4
Daire sayısı	135 521	233 067	260 740	-41,9	-10,6

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

#### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %0,5 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, yüzölçümü %0,5 oranında azalırken, bina sayısı %3,4, değeri %21,7, daire sayısı %2,4 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Mart ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 39,5 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 22,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 7,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 29,8 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,1 milyon m<sup>2</sup> ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 33,3 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,4 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 0,7 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 200 bin 474 dairenin 180 bin 511'i özel sektör, 16 bin 531'i devlet sektörü ve 3 bin 432'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 6,6 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 4,1 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 2,2 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 35 bin 574 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 16 bin 827 adet ile Ankara ve 13 bin 360 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Batman oldu.

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

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 (r)	2016 (r)	2018	2017
Bina sayısı	27 950	27 037	24 634	3,4	9,8
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	39 456 022	39 661 122	32 204 017	-0,5	23,2
Değer (TL)	49 358 894 071	40 573 114 800	28 237 227 779	21,7	43,7
Daire sayısı	200 474	195 700	164 618	2,4	18,9

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

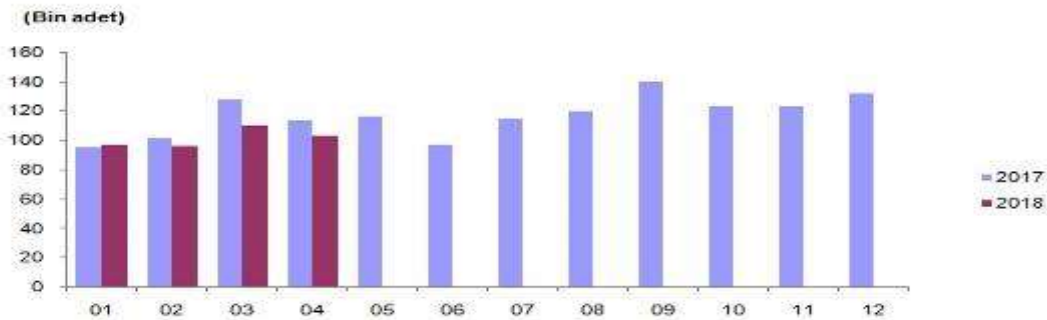
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde yukarıda detaylı olarak açıklandığı üzere faizlerdeki yukarı yönlü gidiş nedeni ile gerek konut kredilerinde gerekse genel kredilerde azalış beklenmektedir.

## Konut Satış İstatistikleri, Nisan 2018

### Türkiye'de 2018 Nisan ayında 103.087 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 oranında azalarak 103.087 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17.414 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10.352 konut satışı ve %10 pay ile Ankara, 6.418 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Hakkari, 8 konut ile Ardahan ve 22 konut ile Bayburt oldu.

### Konut satış sayıları, 2017-2018



### İpotekli konut satışları 2018 Nisan ayında 27.912 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 oranında azalış göstererek 27.912 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %27,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5.047 konut satışı ve %18,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %38,5 ile Artvin oldu.

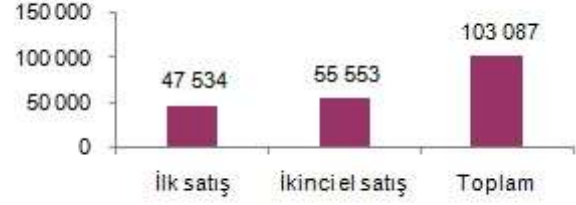
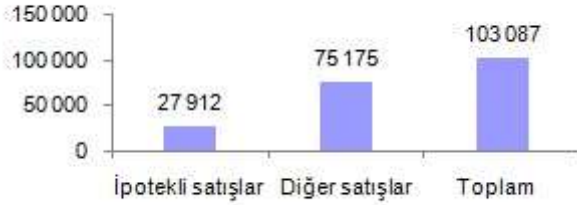
### Diğer satış türleri sonucunda 75.175 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %5,7 oranında artarak 75.175 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12.367 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam

konut satışları içinde diğer satışların payı %71 oldu. Ankara 6.978 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.483 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 5 konut ile Hakkari oldu.

#### Satış şekline göre konut satışı, Nisan 2018

#### Satış durumuna göre konut satışı, Nisan 2018



#### Konut satışlarında 47.534 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %8,6 azalarak 47.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.063 konut satışı ve %17 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.596 konut satışı ile Ankara ve 2. 696 konut satışı ile İzmir izledi.

#### İkinci el konut satışlarında 55.553 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %11,1 azalış göstererek 55.553 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9.351 konut satışı ve %16,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53,7 oldu. Ankara 6.756 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.722 konut satışı ile İzmir izledi.

#### Yabancılara 2018 yılı Nisan ayında 2.043 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %25,8 artarak 2 043 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Nisan 2018'de ilk sırayı 676 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 475 konut satışı ile Antalya, 150 konut satışı ile Bursa, 143 konut satışı ile Trabzon ve 113 konut satışı ile Yalova izledi.

#### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Nisan ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 337 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 252 konut ile Suudi Arabistan, 138 konut ile İran, 116 konut ile Kuveyt ve 112 konut ile Rusya Federasyonu izledi.

**Hükümetin 24 Haziran 2018 seçimlerini de dikkate alarak yaptığı yeni düzenlemeler ile firmaların kampanyaları (KDV'nin sıfırlanması, alım satım harcının 1 puan düşürülmesi, firmaların satış fiyatları üzerinden %20 ilave indirim sağlamaları, satışları kendi kaynaklarından çok düşük ön ödeme ile uzun vadeye yaymaları vb.) sektöre bir canlılık getirirse de önümüzdeki dönemde Mayıs ve Haziran 2018 verileri güçlü gelecek olsa da akabinde Türkiye'yi bekleyen belirsizlikler nedeni ile konut satış eğiliminin kalıcı olacağını düşünmemektediriz.**

#### Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

##### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım ve geri çekilme sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yabancı yatırımlarının yavaşlaması ve talebin azalması,



- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler ve enflasyon üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
  - Türkiye'nin fonlamasını çevirdiği Arap ülkelerinde ve doğudaki ülkelerde de benzer politik/siyasal ve ekonomik olumsuzlukların yaşanması,
  - Ülkemizin 24 Haziran'da yapacağı seçimlerle politik belirsizliğin geçiş süreci sancılı nedeniyle artacağı ve bunun da ekonomiye olumsuz etkisinin olacağı beklentisinin hane halkı harcamalarının engellemesi yanında yabancıların da süratle ülkeden çıktıklarının gözlenmesi, 2019 ilk yarısında yaşanacak yerel seçimlerin de bu gidişatı ayrıca tetiklemesi,
    - Petrol fiyatlarında dikkate değer artışlar,
    - Paranın yurt içi yerleşiklerce yurtdışına götürülmemesi için 32 Sayılı Karar'da ceza uygulaması yönlü değişikliklerin yürürlüğe girmesi,
    - Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve ancak, yapılan destek ve kampanyalarla tüketilmeye çalışılması,

#### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği, KDV ve tapu harcı indirimi gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
  - Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
  - İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
    - Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
    - Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile inşaat firmalarının Mayıs/2018 itibariyle %20 oranında fiyat indirimine gitmeleri yanında, çok düşük ön ödeme (peşinat) ile uzun vadeli ödemeleri kaynaktan finanse etmeleri,
    - Devlet bankalarının 0,98 aylık faizlerle gayrimenkul satışlarını desteklemesi,

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

Bölge genelinde devam eden ulaşım yatırımlarının bulunması bir fırsat olarak görülmele 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 düz bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak düzgün olmayan beşgen formundadır. 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.

Taşınmazın yakın çevresinde yoğun olarak yapılaşma tamamlanmış olup, çevresinde park amaçlı kullanılan boş arsalar ve konut ve ticari amaçlı yapılar yer almaktadır. Söz konusu parselin 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 **A-1 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>** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %93 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan **A-2 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 **3.567,73m<sup>2</sup>** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %98 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan **B-1 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 **8.246,76m<sup>2</sup>** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %98 inşaat seviyesindedir.**



Parsel üzerinde bulunan **B-2 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>** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %98 seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan **B-3 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>** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %98 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan **B-4 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>** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %98 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan **B-5 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>** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %97 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan **B-6 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>** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %97 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan **B-7 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>** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %98 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan **C-1 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>** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %98 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan **C-2 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>** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %96 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan **C-3 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>** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %98 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan **C-4 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>** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %98 inşaat seviyesindedir.**

**Sonuçta ortalama genel inşaat seviyesi peyzaj dahil % 95 olup, parselde toplam olarak 632 adet konut, 11 adet işyeri/dükkan, 2 adet kreş ve spor tesisi olmak üzere 645 bağımsız bölüm yer alacaktır.**

#### 4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi

**Değerleme konusu taşınmaz;** Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 ada, 10 parselde kayıtlı 23.575,93 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi planlanan ve inşaatı yapı ruhsatına 10 Mayıs 2016 tarihinde bağlanan **konut projesidir.**

Taşınmazın proje bilgileri dâhilinde 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 değerlendirme yapılmıştır.

#### 4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

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

- + İmarlı net parsel vasfında olması,
- + Yatırıma uygun olması,
- + Ulaşım akslarına yakın konumlanmış olması,
- + Parselin iki yönden de caddeye cephesinin bulunması,
- + Yakın çevresinde büyük yerleşim projelerinin uygulanmış/uygulanıyor olması,
- + Proje inşasının hızla sürdürülüyor olması,

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

- Çevre alım gücünün orta gelir düzeyinde olması,
- Buna rağmen projenin B ve üzeri sosyal kitleye hitap etmesi,
- Proje genel olarak % 95 tamamlanma oranına ulaşmasına karşın hala kat irtifakının tesis edilmemiş 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 takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### **Kullanım alanları**

Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.

Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.

Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cami, okul..vs)

Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.

Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.

Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.



Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

#### **Uygulamadaki Zorluklar**

Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.

Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.

Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

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

Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılığın nedeni olur.

Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

#### **Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar**

Gerçekleşmiş satışlar

Kontratlar

Teklifler

Resmi kayıtlar

Emlak komisyoncularından alınan bilgiler

Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri

Diğer değerlendirme uzmanları

Müzayedeler

Mülk yöneticileri

Değerleme uzmanının arşivleri

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

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

#### **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 bilmeseydi 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 olmayacağı 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 mülk nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

#### 4-10 Maliyet Oluşumları Analizi

Konu parsel üzerinde yer alan 13 adet bina yasal ve mevcut değerde ifade edilmiştir. 13 adet konut + ticari binaların inşaat maliyeti 3/B yapı sınıfı/grubunda (966,-TL/m<sup>2</sup>) olarak alınmıştır. Taşınmazların yapı ruhsatlarında yapı sınıflarının 4/C olduğu görülmüş olup, mahallinde yapılan inceleme sonucunda taşınmazın yapı sınıfının 3/B olarak kabul edilmiştir. Anılan tutar binaların rapor tarihindeki tamamlanma oranına göre indirgenerek cari harcama analizi ile halihazırda %95 genel inşaa seviyesinde olan yapılara ait maliyet oluşumu aşağıdaki gibidir.

VASIF	ALANI ( m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL / m <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)	DÜZELTİLMİŞ DEĞER (YDD/MDD) (TL)
ARSA	23 575.93	1 675.00	39 489 682.75	39 490 000
A-1 BLOK	13 855.65	898.38	12 447 638.85	12 448 000
A-2 BLOK	5 791.57	946.68	5 482 763.49	5 483 000
B-1 BLOK	10 650.42	946.68	10 082 539.61	10 083 000
B-2 BLOK	10 643.91	946.68	10 076 376.72	10 077 000
B-3 BLOK	10 643.91	946.68	10 076 376.72	10 076 000
B-4 BLOK	10 650.42	946.68	10 082 539.61	10 083 000
B-5 BLOK	9 888.53	937.02	9 265 750.38	9 266 000
B-6 BLOK	11 948.27	937.02	11 195 767.96	11 196 000
B-7 BLOK	10 741.19	946.68	10 168 469.75	10 168 000
C-1 BLOK	11 821.16	946.68	11 190 855.75	11 191 000
C-2 BLOK	13 593.88	927.36	12 606 420.56	12 606 000
C-3 BLOK	11 501.65	946.68	10 888 382.02	10 888 000
C-4 BLOK	11 811.36	946.68	11 181 578.28	11 182 000
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>143 541.92</b>		<b>TOPLAM</b>	<b>174 236 998</b>

Maliyet oluşumları analiz yöntemine göre inşaatı devam etmekte olan taşınmazlara %95 genel inşaat seviyesine göre takdir edilen Yasal ve Mevcut Değer KDV hariç ~**174.237.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

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

#### 4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları

##### **SATILIK KONUT EMSALLERİ :**

##### **EMSAL 1- Erkonut Aş - 0 (532) 653 27 66**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede bulunan, merkezi sistem pay ölçerli, 13 katlı bloğun 1. Kat konumlu, 4+1 formundaki, 216 m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 372.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	216 m <sup>2</sup>	1.722,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	--------------------------

##### **EMSAL 2- Engin Akçay Tel - 0 (532) 306 65 34**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 6 katlı yapının 1. katında konumlu, merkezi sistem ısıtmalı, 185 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 3+1 formundaki mesken 325.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Taşınmazın pazarlık sonrası değerinin 310.000,-TL olacağı düşünülmektedir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	185 m <sup>2</sup>	1.676,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	--------------------------

##### **EMSAL 3- Abdulkadir Yapıcı - 0 (532) 676 96 80**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 5 katlı yapının 3. katında konumlu, bireysel kombili, 200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 4+1 formundaki mesken 290.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Taşınmazın pazarlık sonrası değerinin 280.000,-TL olacağı düşünülmektedir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	1.400,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	--------------------------

##### **EMSAL 4- Erkonut Aş: 0 (532) 653 27 66**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede bulunan, merkezi sistem pay ölçerli, 13 katlı bloğun 1. Kat konumlu, 2+1 formundaki, 122 m<sup>2</sup> alanlı taşınmazın 240.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	122 m <sup>2</sup>	1.967,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	--------------------------

##### **SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ :**

##### **EMSAL 1- Fatih Yılmaz- 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>
--------------------------	-------------------	--------------------------

##### **EMSAL 2- Serkan Manav - 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>
--------------------------	--------------------	--------------------------



**SATILIK ARSA EMSALLERİ :**

**EMSAL 1- Serkan Demir - 0 (542) 668 90 17**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 328 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 3 kat konut + ticaret imarlı arsa 480.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz imar yapılaşma itibariyle dezavantajlıdır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	428	1.463,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	-----	--------------------------

**EMSAL 2- İsmail Aşıroğlu - 0 (532) 352 83 10**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.087 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 4 kat konut imarlı arsa 1.200.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz imar yapılaşma itibariyle dezavantajlıdır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	1.087 m <sup>2</sup>	1.104,-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	----------------------	--------------------------

**EMSAL 3- MERT EMLAK- 0442 234 44 46**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan arsaların konum ve yüzölçümlerine göre 1.500 - 1.800,-TL/m<sup>2</sup> arasında değişen fiyatlarla satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

<b>BEYAN DEĞERİ</b>	1 m <sup>2</sup>	1.650,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------	------------------	--------------------------

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

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

Değerlemeye konu olan Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 ada, 23.575,93 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 10 numaralı parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmaz arsasında ekspertiz tarihi itibariyle yukarıda detayları verilen projenin inşai faaliyeti devam etmektedir. Taşınmaza ait onaylı mimari proje ve inşaat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Parselin konum, çevre özellikleri, yüzölçümü, imar durumu, yapılaşma koşulları, çevresindeki diğer arsa vasıflı gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Arsa değeri 39.489.683,- TL **~39.490.000,-TL**

**(OTUZDOKUZMİLYONDÖRTYÜZDOKSANBİNTÜRKLİRASI)** olarak belirlenmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ</b>	
<b>ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>23 575.93</b>
<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 675</b>
<b>ARSA TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	<b>39 489 683</b>



### 5-2 Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel üzerine geliştirilen proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Maliyet analizi yönteminde kullanılmak üzere yapıların inşaat sınıfı mahallinde yapılan inceleme sonucunda 3/B alınarak hesaplamalar yapılmıştır. Yapılan bu hesaplamalar sonrasında **tamamlanmış proje inşaa maliyeti** arsa dahil **~192.018.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. Detay aşağıdadır;

Proje İnşaa Maliyeti:  $143.541,92 \times 966,-\text{TL}/\text{m}^2 = 138.661.495,-\text{TL}$

Proje + Geliştirme Maliyeti:  $138.661.495,-\text{TL} \times 1.10 = 152.527.644,-\text{TL}$

Arsa Değeri:  $23.575,93 \text{ m}^2 \times 1.675.\text{TL}/\text{m}^2 = 39.489.683,-\text{TL}$

Toplam Değer:  $192.018.197,-\text{TL} \sim \mathbf{192.018.000,-\text{TL}}$

### 5-3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş konut ve dükkan emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Sonuçta değerlendirme çalışmasında ticari bloklarda yer alan 13 adet işyeri (11 işyeri+spor tesisi ve kreş) ile 632 adet konutun değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; dükkân satış değerleri tespiti için yapılan piyasa araştırması sonucu elde edilen satış bedelleri dikkate alınmıştır. Kullanılan bu yöntem sonucu ticari ünitelerin toplam satış bedeli **10.655.819,- TL** olarak belirlenmiştir. Keza aynı yöntemle konut satış gelirleri de **214.500.310,76- TL** olarak belirlenmiştir.

İCMAL TABLOSU (%100 TAMAMLANMIŞ HALİ İLE)					
BLOK NO		BLOKTAKİ B.B. ADEDİ	B.B. Kat Brütü Toplam Alanı (m <sup>2</sup> )		Blok Toplam Satış Değeri (TL)
A1		32		4 141.68	7 061 538.28
A2		32		4 140.62	7 051 526.28
B1		52		9 370.04	16 312 459.51
B2		48		9 576.50	16 697 884.68
B3		48		9 576.50	16 697 884.68
B4		52		9 370.04	16 306 380.85
B5		52		9 633.51	16 769 352.02
B6		52		9 370.04	16 212 113.14
B7		52		9 370.04	16 212 113.14
C1		64		10 854.20	18 797 185.67
C2		48		10 361.00	18 228 067.52
C3		48		10 347.79	18 204 122.41
C4		52		10 977.52	19 293 863.57
Toplam Konut		<b>632</b>		<b>117 089.48</b>	<b>203 844 491.75</b>
Ticari		<b>13</b>		<b>4 658.59</b>	<b>10 655 819.01</b>
Proje Toplamı				<b>121 748.07</b>	<b>214 500 310.76</b>

### ARSA BİRİM DEĞER TAKDİRİ

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ TAKDİRİ	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	23.575,93 m <sup>2</sup>
RUHSATA ESAS DAİRE BRÜT ALANI	101.669,37 m <sup>2</sup>
RUHSATA ESAS SATILABİLİR TİCARİ (DÜKKÂN+KREŞ+SPOR SALONU) ALANI	4.658,59 m <sup>2</sup>
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KONUT ÜNİTELERİ TOPLAM DEĞERİ	<b>203.844.491,-TL</b>
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TİCARİ (DÜKKÂN+KREŞ+SPOR SALONU) ÜNİTELER TOPLAM DEĞERİ	<b>10.655.310,-TL</b>
<b>TOPLAM SATILABİLİR B.B. DEĞERİ</b>	<b>214.500.020,-TL</b>
TOPLAM İNŞAAT ALANI	143.541,92 m <sup>2</sup>
YAPI MALİYETİ	138.661.495,-TL
GELİŞTİRME MALİYETİ	13.866.149,-TL
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>152.527.644,-TL</b>
ARSA DEĞERİ	61.972.376,-TL
<b>ARSA BİRİM DEĞERİ</b>	<b>2.628,63 TL/m<sup>2</sup></b>

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

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi 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 mantıklı 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 bulundurularak taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

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

Değer tespiti arsa ve arsa üzerine inşa edilecek olan **632 konut+13 ticari ünitenin** satışı sonrası elde edilecek değere göre proje değeri tespiti için yapılmış olup, henüz kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız ve bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.



### **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, indirgeme ve maliyet analizi yöntemleri bir arada kullanılmıştır. Arsa değeri ve inşası devam eden yapıların bulunduğu taşınmazın toplam değeri için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer nihai değer olarak kabul edilmiştir.

### **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;

- 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 28.05.2018 tarih ve 2018/53,
- A-2 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/54
- B-1 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/55,
- B-2 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/56,
- B-3 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/57,
- B-4 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/58,
- B-5 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/59,
- B-6 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/60,
- B-7 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/61,
- C-1 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/62,
- C-2 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/63,
- C-2 Blok için 07.08.2018 tarih ve 2018/90
- C-3 Blok için 28.05.2018 tarih ve 2018/64,
- C-4 Blok için 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.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca imar durumu bakımından "**PROJE**" olarak bulunmasında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 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,-
2016-HALGGYO-001-R	05.08.2016	35.000.000,-
2016-HALGGYO-27	15.12.2016	186.378.000,-
2017-HALGGYO-15 R	29.12.2017	192.582.000,-

### 5-12 Nihai Değerleme

Rapor içerisinde tapu, adres ve diğer detay bilgileri verilen Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 ada, 10 parsel üzerinde geliştirilen ve onaylanan 632 adet konut ve 13 adet ticari nitelikli ünite ihtiva eden projenin tamamlanması durumundaki değerlerine ve arsa değerine yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Parselin konum ve çevre özellikleri, yüzölçümü, imar durumu, tarafımıza ibraz edilen proje bilgileri, bölgedeki benzer özelliklerdeki konut ve işyeri satış bedelleri, alınan beyanlar, cari harcama analizi ile hâlihazırda genel inşaa seviyesinin %95 olması ve günümüz piyasa koşulları göz önünde bulundurularak nihai değerinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ana taşınmaz "**ARSA**" için Pazar değeri KDV Hariç; **39.489.683,-TL**  $\cong$  **39.490.000,- TL**. (**OTUZDOKUZMİLYONDÖRTYÜZDOKSANBİNTÜRKLİRASI**) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

250 ADA, 10 PARSEL	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ (TL)
<b>ARSA DEĞERİ</b>	<b>39.490.000,-</b>	<b>46.598.200,-</b>

Konu parsel üzerinde yer alan 13 adet binanın rapor tarihindeki tamamlanma oranına indirgenerek (cari harcama analizi ile halihazırda **%95 olan genel inşa seviyesinde**) maliyet oluşumu analiz yöntemine göre takdir edilen KDV hariç **192.018.000.- TL** olarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak; 1/2 hissesi Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 ada, 10 parselde 23.575,93 m<sup>2</sup> alanlı "Arsa" nitelikli taşınmazın arsası üzerindeki Projenin niteliği, kullanım amacı, konumu, fiziki ve mimari özellikleri, mevcut yapı ruhsatları ve mimari proje dikkate alınarak gerçekleştirilen proje geliştirme analizine göre neticesinde; günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin Emsal karşılaştırma Yöntemine göre satış bedelleri göz önünde bulundurularak **projenin tamamlanması durumunda** 13 adet binada yer alan bağımsız bölüm olacak taşınmazların **bugünkü** toplam Pazar değeri KDV Hariç;  
**~ 214 500 000,-TL (İKİYÜZONDÖRTMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

250 ADA, 10 PARSEL	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ(TL)
632 Adet Konut	203.844.491,-
13 Adet Ticari	10.655.819,-
<b>TOPLAM</b>	<b>214.500.310,-</b> <b>~214.500.000,-</b>

**Proje değerlemesinde ve karlılık hesaplamasında tapuda kayıtlı hisse durumları dikkate alınmamıştır. Alındığı durumda Halk GYO A.Ş.'ne düşen hasılat tutarı KDV hariç 107.250.000,-TL'dir.**

Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri;  
143.541.92 m<sup>2</sup> x 966,-TL/m<sup>2</sup> \* 0.95 =131.728.420'dir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 5.7982 TL 1 EURO: 6.5935 TL Satış; 1 USD: 5.8087 TL 1 EURO: 6.6054 TL

İşbu **2018-HALKGYO-5** 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. 16.08.2018  
(Ekspertiz tarihi: 14.08.2018)

Saygılarımızla,

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

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H.REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 <small>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi Kat: 2/2-3-8. Kat: 209-208 - Sektör: KONGRES 108120 228 2961 - Fone: 034421 228 20 03 034421 228 20 15 - 034421 228 20 14 A ARTIBİR web: www.artibirgpt.com - Tic. Sic. No: 42557</small>

**BÖLÜM 6 - EKLER**

**6-1 Uydu Fotoğrafı**

