

Ağustos 2019



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2019 - 0653

Ağustos, 2019



<b>Talep Sahibi</b>	HALK GYO A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	28.08.2019
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2019-653
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Solakzade Mahallesi, 12581 Ada 1 Parsel ve 12580 Ada 1 Parsel, Arsa vasıflı taşınmazların mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz Yedi (37) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri .....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
3. DEĞER ESASLARI İLE DEĞER VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	7
3.1 Değer Esasları (Değer Standartları) .....	7
3.2 Değer Tanımları .....	7
3.3 Değerleme Yöntemleri .....	9
4. GENEL VE ÖZEL İSTATİSTİKLER, MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASA ANALİZİ .....	11
4.1 Bazı Demografik Veriler ve Temel İstatistikler.....	12
4.2 Genel Ekonomik Görünüm .....	13
4.3 Sektörel Veriler (Gayrimenkul, İnşaat, Konut vb.).....	14
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER .....	18
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	18
5.2 Bölge Analizi .....	19
6. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	21
6.1 Tapu Bilgileri .....	21
6.2 Tapu Kaydı/Takyidat Bilgileri .....	21
6.3 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına SPK mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	21
6.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	21
6.5 Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş .....	22
6.6 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi .....	22
6.7 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilmiyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	22
6.8 Arsa-Arazi Durum Bilgileri .....	22

6.9	İmar Durum Bilgisi ve Plan Notları/Açıklamalar .....	22
6.10	Konum Tespiti/Kadastral ve CBS Durum Bilgisi .....	22
6.11	Yasal İncelemeler, İzinler, Proje ve Ruhsat Bilgileri .....	22
6.12	Yasal Kısıtlılık Durumu .....	23
6.13	Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri ile Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	23
6.14	Değerleme İşlemini Olumsuz Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	23
6.15	Olumlu/Olumsuz Özellikler ve SWOT Analizi .....	23
7.	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ KULLANILAN VERİLER, DEĞERLEME ÇALIŞMASI VE DEĞER ANALİZLERİ .....</b>	<b>24</b>
7.1	(Pazar Yaklaşımı ve Emsaller) Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri .....	24
7.2	Pazar Yöntemi Analizi .....	25
7.3	Maliyet Yöntemi Analizi .....	26
7.4	Gelir Yöntemi Analizi .....	26
7.5	Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri .....	26
7.6	Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri .....	26
7.7	Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri .....	26
7.8	Kira değeri analizi ve kullanılan veriler .....	26
7.9	Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi .....	26
7.10	Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar .....	26
7.11	En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi .....	26
7.12	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi .....	26
7.13	Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları .....	26
8.	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>27</b>
8.1	Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması .....	27
8.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	27
8.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	27
8.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	27
9.	<b>SONUÇ .....</b>	<b>27</b>
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	27
9.2	Nihai Değer Takdiri .....	28
10.	<b>UYGUNLUK BEYANI .....</b>	<b>29</b>
11.	<b>RAPOR EKLERİ .....</b>	<b>29</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	HALK GYO A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2019-653 / 28.08.2019
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ile en etkin ve verimli kullanım analizine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Solakzade Mahallesi, İbrahim Polat Caddesi, Palandöken/ERZURUM
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Solakzade Mahallesi, 12580 ve 12581 Ada 1 Parseller, Arsa vasıflı taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Söz konusu 12580 ve 12581 ada 1 parseller üzerinde herhangi bir yapı ya da yapılaşma bulunmamaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında TAKS : 0,40, E: 2,00, Ticari alan sınırları içerisinde yer almaktadır. İlgili bölge kentsel dönüşüm ve gelişim alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların bağlı bulunduğu Palandöken Belediyesi ve Palandöken Tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlar ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcı durumu bulunmamaktadır.
<u>KDV Hariç Takdir Edilen Mevcut Piyasa Değeri</u>	<b><u>7.600.000,00-TL</u></b> <b><u>( Yedi Milyon Altı Yüz Bin Türk Lirası )</u></b>
<u>KDV Dahil Takdir Edilen Mevcut Piyasa Değeri</u>	<b><u>8.968.000,00-TL</u></b> <b><u>(Sekiz Milyon Dokuz Yüz Altmış Sekiz Bin Türk Lirası)</u></b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar tapu kayıtlarında ve ilgili belediyesinde yapılan araştırmalarda değerlendirme tarihi itibarıyla risk yaratacak herhangi bir farklı unsur bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Çilem ÇİÇEK – SPK Lisans No: 408555
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 17.07.2019 itibarıyla başlanmış olup, rapor tanzimi 24.07.2019 tarihinde Özel 2019-653 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır. 28.08.2019 tarihinde tapu kaydı güncellenerek rapor revize edilmiştir.

### **1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Halk GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Solakzade Mahallesi, 12580 ve 12581 Ada 1 Parsel, Arsa vasıflı taşınmazlara ait mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti raporudur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların mevcut durum piyasa değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

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

### **1.4 Dayanak Sözleşme**

Halk GYO A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 07.05.2019 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Çilem ÇİÇEK tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL Ticaret Sicil: 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx E-Posta: [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) Web: [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri**

Şirket Unvanı : Halk GYO A.Ş.

Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL

Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 858.000.000 TL

Halka Açıklık : % 20,67

Telefon : 0 216 600 10 00

E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

### **2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Solakzade Mahallesi, 12580 ve 12581 Ada 1 Parseller, Arsa vasıflı taşınmazlara ait mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **3. DEĞER ESASLARI İLE DEĞER VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI**

#### **3.1 Değer Esasları (Değer Standartları)**

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer için dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(nın) değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenin, yasa ve yönetmelikler, özel sözleşmeler veya başka belgeler ile tanımlanan değer esaslarının kullanması *gerekebilir*. Bu esaslar, amacına uygun bir şekilde yorumlanmalı ve uygulanmalıdır.

Varsayılan işlem tarihi değerlemeyi gerçekleştirenin değerlemede dikkate alacağı bilgiyi ve veriyi etkiler. Değer esaslarının çoğu ölçüm/değerleme tarihinde katılımcılar tarafından makul bir değerlendirmeye anlaşılmayan veya anlaşılabilen bilgilerin veya pazar duyarlılığının dikkate alınmasını yasaklar.

#### **3.2 Değer Tanımları**

##### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

**(a)** “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malik veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

**(b)** “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

**(c)** “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

**(d)** “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.



(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konularını açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli*

*görülmektedir.* Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir.*

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir.* Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir.*

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir.* Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası:**

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

➤ Pazar değeri ve Pazar kirası tanımları haricinde Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde, makul değer, yatırım değeri, sinerji ve tasfiye değerleri diğer değer tanımları içerisinde yer almaktadır.

### **3.3 Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

#### **(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

#### **A-) Pazar Yaklaşımı:**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi *gerekli görülmektedir:*

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### **B-) Gelir Yaklaşımı:**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında *varlığın* değeri, *varlık* tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### → **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt geliri, ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

### **C-) Maliyet Yaklaşımı:**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Kısmen tamamlanmış bir *varlığın* değeri genellikle, *varlığın* oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, *varlığın*, tamamlandığındaki değerinden *varlığı* tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

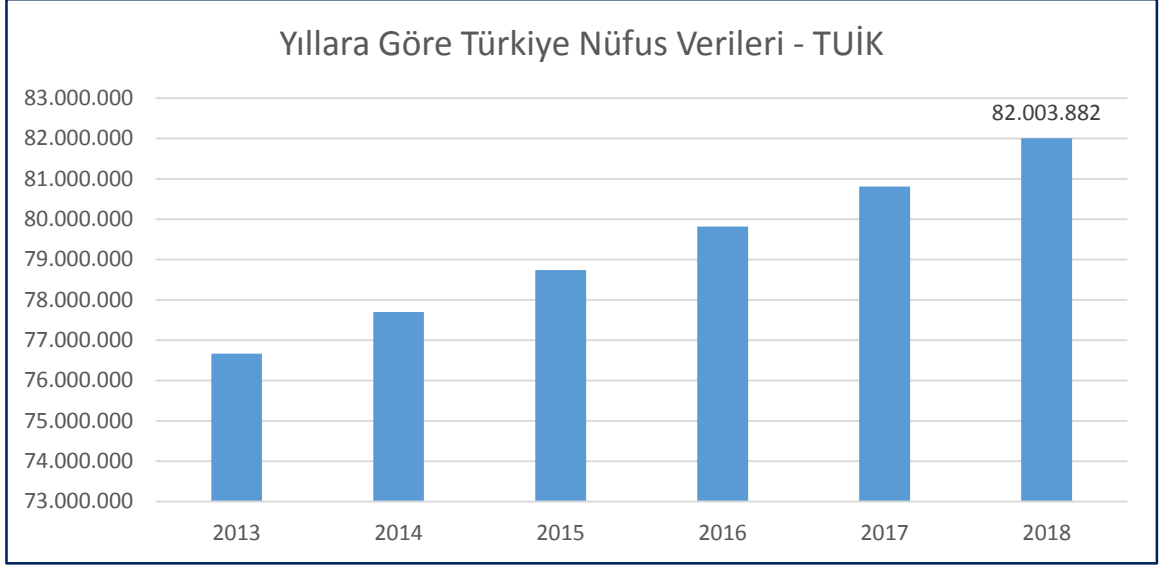
(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

## **4. GENEL VE ÖZEL İSTATİSTİKLER, MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASA ANALİZİ**

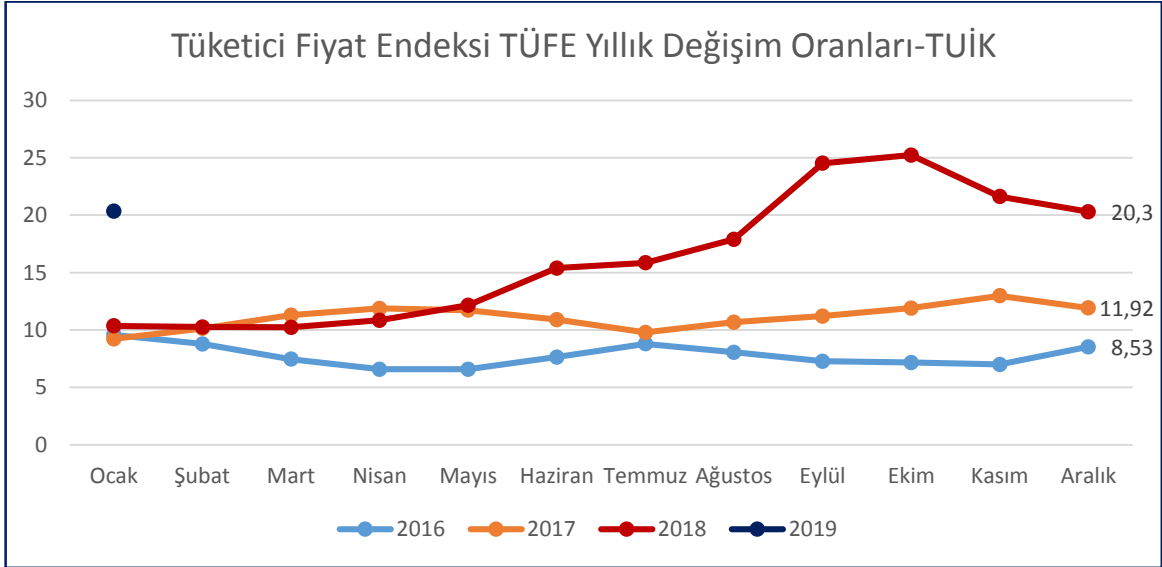
#### 4.1 Bazı Demografik Veriler ve Temel İstatistikler

##### Δ Nüfus;



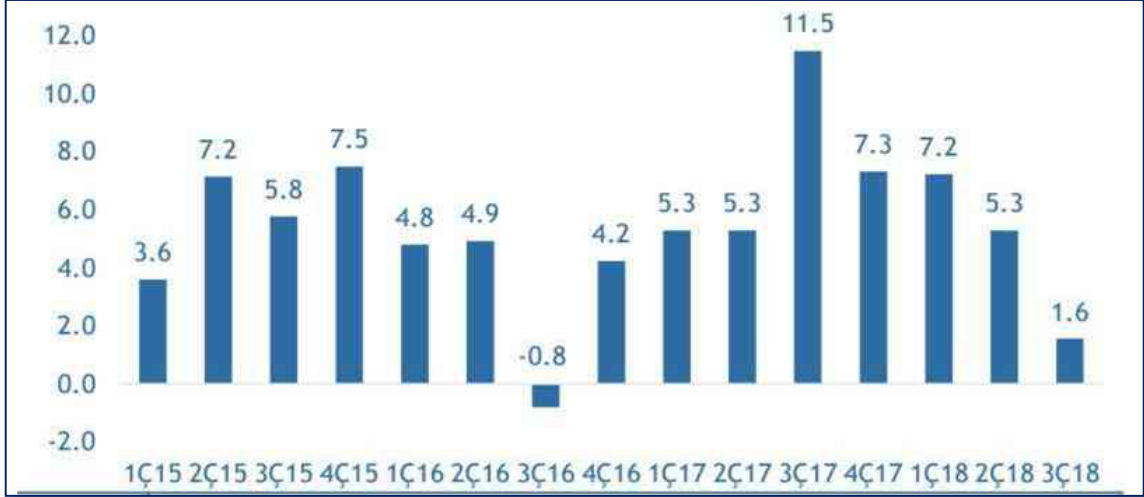
Türkiye'nin nüfusu, 2018'de bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artarak 82 milyon 3 bin 882 kişi oldu. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı. (TÜİK)

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon rakamı Aralık ayında yüzde 0,40 düştü. Yıllık enflasyon ise yüzde 20,30 olarak gerçekleşti. On iki aylık ortalamalara göre ise enflasyonda yüzde 16,33 artış gerçekleşti.

##### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama 6.3 % olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılının ilk yarısında 5.1 %'lik büyüme gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

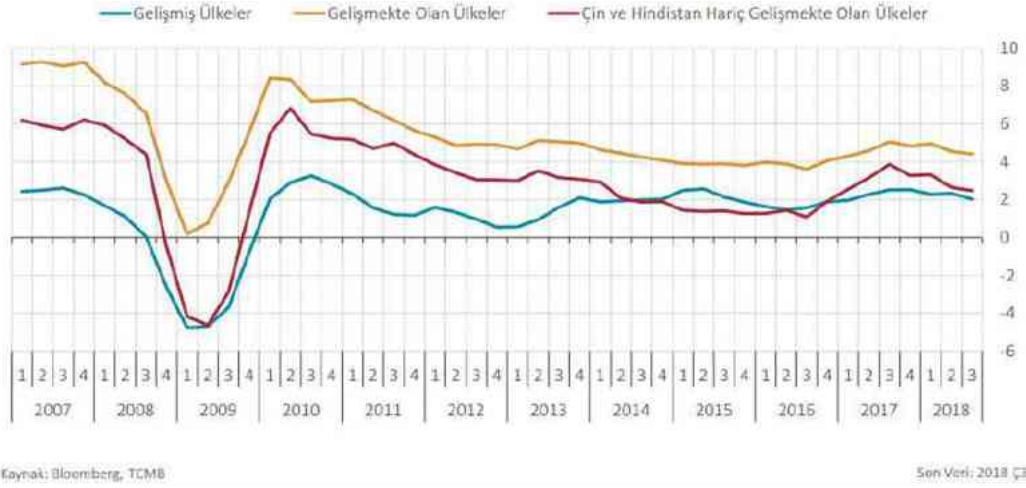
Türkiye, 2018-2020 yılları Orta Vadeli Programı (OVP) hedeflerine göre, her üç yıl için de 5.5 % büyümeyi hedeflemektedir. OECD tahminlerine göre, Türkiye 2015-2025 döneminde 4.9 %'luk yıllık ortalama büyüme oranıyla OECD'ye üye ülkeler arasındaki en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olacaktır. (TÜİK)

#### 4.2 Genel Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2000'li yılların başında yedi yıl üst üste yaşanan istikrarlı büyüme süreci küresel ölçekte yaşanan ekonomik ve finansal krizin etkisiyle 2009 yılında kesintiye uğramıştır. Küresel kriz sonrasında dünya ekonomisi yavaş büyüme eğilimi gösterirken, Türkiye ekonomisi izlenen mali ve sosyal politikalar, gerçekleştirilen yapısal reformlar sayesinde hızlı bir toparlanma sürecine girmiştir. 2011 yılında % 11,1 ile kriz sonrası dönemin en yüksek düzeyine ulaşan büyüme diğer yıllarda dalgalı ve dünya ortalamasının üzerinde bir seyir izlemiştir. 2016 yılında global ölçekte yaşanan durgunluk, jeopolitik ve siyasi gerginlikler ile yakın coğrafyamıza hakim olan savaş, darbe girişimi ve terör olaylarının etkisi ile büyüme hızı % 3,2 düzeyinde kalmıştır. Bu büyüme oranı krizden çıkış yılı olan 2009 sonrası gerçekleşen en düşük büyüme oranı olmuştur. Büyümeye tekrar hız kazandırmak ve iktisadi faaliyetleri canlandırmak amacıyla bir dizi tedbir uygulamaya konulmuştur. Özel sektör işbirliği ile finansmana erişimi kolaylaştırma çalışmaları kapsamında TOBB Nefes Kredisi, KOSGEB ve Kredi Garanti Fonu aracılığıyla sağlanan krediler, vergi indirimleri, istihdam ve üretime yönelik teşvikler, üretim ve iç talebi destekleyerek ekonomideki güçlü büyümede etkili olmuş ve 2016 yılının son döneminden itibaren tekrar hızlı bir büyüme sürecine girilmiştir. Bu süreç 2017 yılı boyunca kesintisiz bir şekilde devam etmiştir. Türkiye ekonomisi için 2018-2020 yıllarını kapsayan orta vadeli programda 2017 yılı büyüme hızı % 5,5 olarak tahmin edilirken, yıl sonunda beklentilerin üzerinde % 7,4'lük bir büyüme hızına ulaşılmıştır. Türkiye G20 ülkeleri arasında ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. 2017 yılındaki bu yüksek oranlı büyümeye, uygulanan teşvik politikaları kapsamında sağlanan kredi kolaylıklar, vergi indirimleri, istihdam teşvikleri ile iç tüketimde ve yatırımlarda yaşanan canlanma, düşük baz etkisi ve küresel ekonomilerdeki canlanma katkı yapmıştır. 2017 yılında tarım sektörü katma değeri % 4,7, sanayi sektörü katma değeri % 9,2, inşaat sektörü katma değeri % 8,9 artmıştır. Ticaret,

ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değerinde % 10,7 ve diğer hizmet faaliyetleri katma değerinde de % 5,5 artış olmuştur.

2018 yılının üçüncü çeyreğini finansal dalgalanmalarla geçiren Türkiye ekonomisinde büyüme üzerindeki baskılar 2019 yılı başlarında da bir ölçüde devam edebilecek. Bu dönemde, seçim sürecine dair etkiler dikkat çekecektir. Mali disiplin ve sıkı para politikası bu dönemde de ekonominin temel çapaları olmayı sürdürecektir. Yılın ikinci yarısında potansiyel büyüme düzeylerine doğru güçlenme beklesek de, küresel büyüme kaygılarına dair riskler bu güçlenme eğilimini sınırlayabilir.



### 4.3 Sektörel Veriler (Gayrimenkul, İnşaat, Konut vb.)

#### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2017 itibariyle inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyinde. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık gösteriyor. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin ediliyor.

Türkiye’de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin yoğunluğu nedeniyle hareketli bir dönemden geçti. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9’luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30’a erdirtiyor. Genel olarak değerlendirdiğimizde; dünyada ve Türkiye’de inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceğini öngörüyoruz.

Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi yüzde 7,4, inşaat sektörü ise yüzde 8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk yarısında büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 7,3 artarken ikinci çeyreğinde oran yüzde 5,2 olmuştur. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH’ dan ilk çeyrekte yüzde 7,9 pay alırken ikinci çeyrekte bu oran yüzde 8,3’e yükselmiştir. Söz konusu ilk yarıyıl için gayrimenkul sektörünün GSYH’ dan aldığı paya bakacak olursak sırası ile 1. çeyrek için yüzde 7,6 ve ikinci çeyrekte ise 6,8 düzeyinde gerçekleşmiştir.

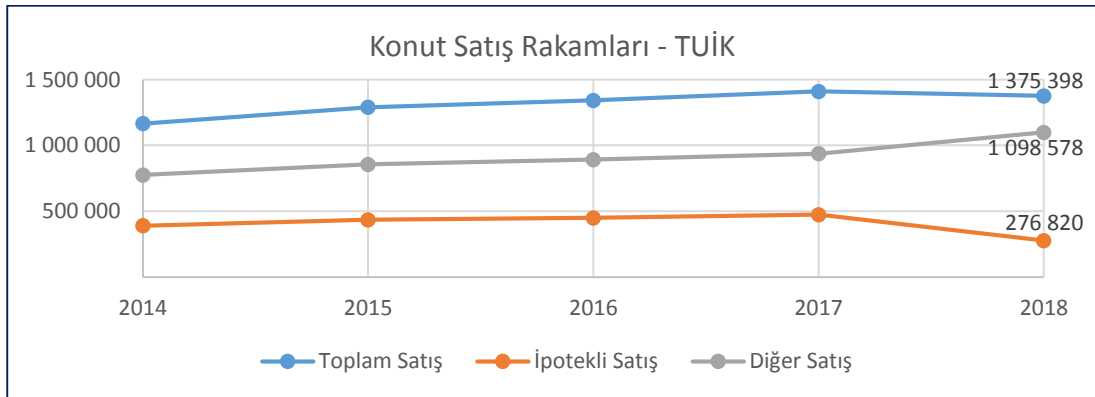
İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjunktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.



#### **Δ Türkiye'de Konut Sektörü;**

Konut satışları 2018 yılı genelinde bir önceki yıla göre yüzde 2,4 azalarak 1.375.398 adet olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılının ilk yarısında konut satışları geçen yılın üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak yılın ikinci yarısında ekonomide yaşanan sıkıntılar nedeniyle konut satışlarında önemli bir gerileme ve dalgalanma ortaya çıkmıştır. Buna bağlı olarak yıl genelinde konut satışları geçen yılın altında kalmıştır. Özellikle konut kredi faizlerindeki artış konut talebinde ve satışlarında gerilemeye yol açmıştır. Kamunun KDV ve harç indirimleri konut satışlarında ortaya çıkan gerilemeyi sınırlamıştır.

Türkiye genelinde konut satışlarında banka kredileri ile yapılan satışlar veya bir başka deyimle ipotekli satışlar önemli rol oynamaktadır. 2018 yılında ipotekli konut satışları 2017 yılına göre yüzde 41,5 gerilemiştir. Böylece 2016 yılında 449.508 adet olan ve 2017 yılında 473.099 adede yükselen ipotekli konut satışları 2018 yılında 276.820'ye inmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında konut kredi faizlerinin aylık ortalama yüzde 2,0'lerin üzerine çıkması ile birlikte kredili-ipotekli konut alım talebi de kuvvetli şekilde düşmüştür.



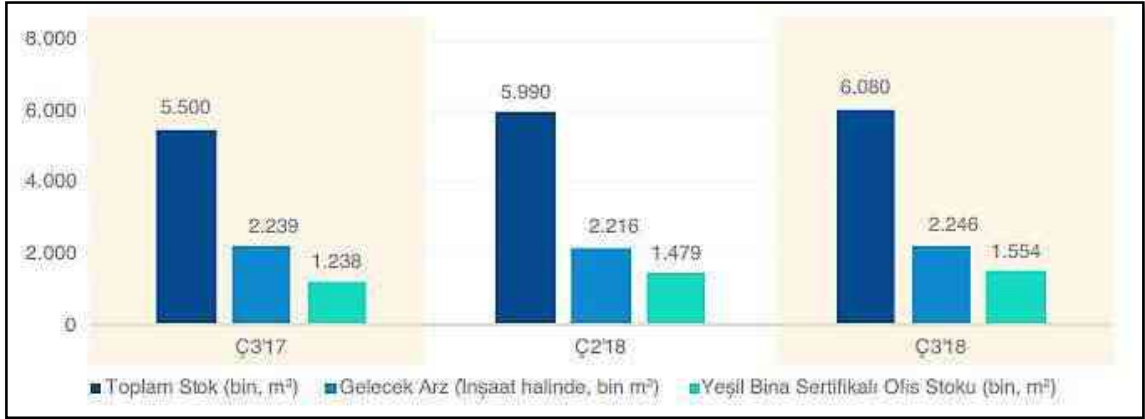


### Δ Türkiye’de Ticari Gayrimenkul Sektörü;

**OFİS/BÜRO** - Ticari gayrimenkul kapsamında ofis rakamlarını, Türkiye ofis yatırımlarının merkezi olan İstanbul verileriyle değerlendirebiliriz. İstanbul, 2017 itibariyle ofis stoku açısından arz-talep dengesini bozan bir konumda bulunuyor. 2015 ve 2016 yılları arasında ofis üretimi büyük bir ivme yakalarken, 2016’nın sonlarına doğru pazar doygunluğa ulaştı. Buna rağmen 2017 yılında ofis stoku büyümeye devam etti. Sunulan avantajlı satış ve kiralama koşulları sayesinde talep de beklenenin üzerinde gerçekleşmesine rağmen, arzın gerisinde kalarak ofis alanlarında boşluklar oluşturdu. İstanbul’da 85.881 m<sup>2</sup> yeni ofis alanının pazara girmesiyle toplam arz 6,08 milyon m<sup>2</sup>’ye çıkmıştır. 2018 yılı üçüncü çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %3,31 azalmış olup bir önceki çeyreğe göre %33,26 artış göstererek 82.178 m<sup>2</sup>’ye ulaşmıştır. 3. çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %60,84’ü MİA dışında Anadolu yakasında, %36,72’si MİA’da, kalan kısmı ise MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

İstanbul ofis bölgelerinde A sınıfı ofislerin ortalama kira rakamları, 2018 yılının ilk yarısında, 2017 yılının ikinci yarısına göre %0,7 ile %7,9 arasında değişen oranlarda azalmıştır. MİA bölgesi %0,7 ile ortalama kira rakamlarındaki düşüşün en az olduğu bölgedir. Bölgelerdeki düşüşlerin genel nedeni, azalan talep ve artan boşluk oranları dolayısıyla kiralamalarda zorluk çeken projelerin fiyatlarını aşağı çekmesidir. Artan ofis stoku ve döviz kurlarındaki artış da kira fiyatlarının düşmesinde etkili olmuştur.

Hazine ve Maliye Bakanlığı’nca hazırlanan ve Ekim ayında yürürlüğe giren düzenlemeye göre tüm kira sözleşmeleri ₺’ye dönüştürülecektir. Bu durum pazarın yeni düzenlemeye adapte olmasına neden olacak ve etkileri bir sonraki çeyreklerde gözlemlenmeye başlanacaktır. (Gyoder)



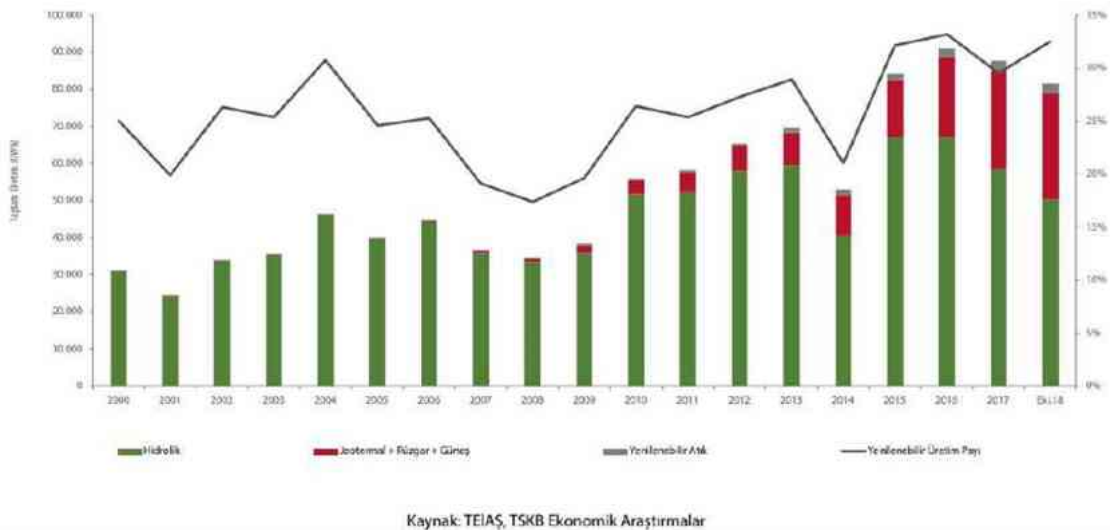
**ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (AVM)** – Türkiye genelinde 2017 yılsonu itibariyle 429 olan toplam AVM sayısı 2018 ekim sonu itibarı ile 448’e ulaşmıştır. 2018 yılsonuna kadar yeni açılacak alışveriş merkezleriyle bu sayının 488’e ulaşması toplam kiralanabilir alanında 16.352.000 m<sup>2</sup>’yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans alarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan, açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşmemektedir. 2018 3. çeyrek sonu itibarıyla 63 ilimizde AVM bulunmakta olup 18 ilimiz henüz daha AVM ile tanışmamıştır.

En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (145 adet), Ankara (38 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 326 bin m<sup>2</sup>’dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39’unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165 m<sup>2</sup>’dir. (Gyoder)

**TURİZM VE OTEL** – 2018 yılının ilk 6 ayında Türkiye’ye gelen 14.8 milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 629 Dolar olarak belirtilmektedir. 2017 yılının ilk 6 ayı sonunda rakamın 592 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda artışlar yaşandığı görülmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan elde edilen verilere göre 2017 yılının ilk 8 ayı içerisinde Türkiye’ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 21,98 milyon olurken, 2018 yılının ilk 8 ayı için bu rakamın 27,02 milyon olduğu gözlenebilmektedir. 2018 yılının ilk 8 ayı içerisinde, Türkiye’ye gelen 27,02 milyon yabancı turistten %32,8’i İstanbul’a, %32,4’ü Antalya’ya, %7,3’ü Muğla’ya gelmiştir. Bu üç ili %1,5 ve %2,5’lik paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir. Gelen turist sayıları 2017’nin ilk 8 ayı ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak % 23’lük bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. (Gyoder)

**LOJİSTİK** – Mevcut veriler itibariyle, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 9.93 milyon m<sup>2</sup> toplam depo stokunda 5.99 milyon m<sup>2</sup> ticari kullanım amaçlı lojistik arzi yer almaktadır. 3Ç 2018 itibariyle %12 oranında bir boşluk bulunmaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 977 bin m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzi olarak görünmektedir. (Gyoder)

**YENİLENEBİLİR ENERJİ** – 2000 yılında 27,3 GW seviyesinde olan Türkiye kurulu gücünün %41’lik kısmını hidroelektrik santraller oluşturmuştur. Ancak söz konusu tarihte Türkiye’nin elektrik portföyünde hidrolik hariç yenilenebilir kaynaklı elektrik üretimi yok denecek kadar az bir yer tutmuştur. 2000’li yılların başında elektrik üretiminde fosil kaynaklara bağımlılık ve özellikle doğal gaz santralleri üzerinden gündeme gelen arz güvenliği endişeleri, başta yenilenebilir kaynaklar olmak üzere tüm yerli kaynakların elektrik üretimi için değerlendirilmesi arayışlarını hızlandırmıştır. 2005 yılında çıkarılan ve zaman içinde güncellenen mevzuatla birlikte yenilenebilir enerji kaynaklı elektrik üretimi desteklenmiştir. Piyasa serbestleştirilmesiyle birlikte elektrik alanında daha çok rol alan özel sektör, yenilenebilir enerji santrallerine de ilgi göstermiştir. Söz konusu gelişmelerle birlikte Türkiye’nin yenilenebilir enerji kurulu gücü, 2000-2017 yılları arasında sürekli artış kaydederek 2018 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla 41 GW seviyesine yükselmiştir. Ancak hızla büyüyen elektrik talebine paralel biçimde doğal gaz ve kömür santrali yatırımlarının da artması nedeniyle, toplam kurulu güç içerisindeki yenilenebilir payı sınırlı seviyede artarak %47 oranına yükselmiştir.(TSKB Sektörel Görünüm)



## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Solakzade Mahallesi, 12580 Ada 1 parsel ile 12581 Ada 1 Parsel, Arsa vasıflıdır. Şehir merkezine yaklaşık 4 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresi benzer imarlı arsalar ile çevrili olup yakın çevresinde oldukça sınırlı yerleşim bulunmaktadır. İbrahim Polat Caddesi üzerinde üst kısımlarda bulunan dubleks-tripleks tarzı yerleşimin son parçası olan Palandöken villarına doğu yönde yaklaşık 600 m mesafede olup, güney yönde ve yaklaşık 1 km den itibaren oteller ve kayak tesisleri bölgeleri başlamaktadır. Bölgenin imar uygulaması yapılmış olup, yakın civarında dubleks siteler ve inşaatı devam eden dubleks meskenler yer almaktadır. Bu bölgede alt yapı ve imar yollarının açım çalışmaları yapılaşmaya orantılı olarak devam etmekte olup, bölgeye özel araçlarla ulaşım mümkündür.



## 5.2 Bölge Analizi

### Erzurum İli Hakkında:



Erzurum Tarihi ile ilgili bilgiler, bölgede Alt Paleolitik Çağdan itibaren insanların yaşadığını belgelemektedir. Erzurum ve çevresinde Neolitik Çağ (M.Ö. 9000-5600) yerleşmeleri ile ilgili bugüne dek arkeolojik veriler bulunmamaktadır. Bölgenin Kalkolitik (M.Ö. 5600-3500) ve Tunç Çağı ( M.Ö. 3000-1200) hakkında çözüm bekleyen sorunlar bulunmaktadır. Bölgede yapılan Karaz, Pulur, Güzelova, Sos ve Çiğdemli gibi pek çok höyük ile Cunni Mağarası'nda yapılan arkeolojik araştırmalar bu bölgenin M.Ö.4000 ve 3000 yıllarından beri iskan edildiğini göstermiştir.

Doğu Anadolu Bölgesi'nin en büyük kenti olan Erzurum oldukça eski bir yerleşim birimidir. Palandöken Dağı eteklerinde kurulu olan kent son yıllarda kış turizmi açısından büyük önem kazanmıştır. Tarihi yönden çok zengin bir çok eseri barındıran ve adeta bir kültür merkezine benzeyen kent günümüzde önemli bir turizm potansiyeli taşımaktadır. Doğu Anadolu'nun en büyük kenti olan Erzurum'un MÖ 4900 yıllarında kurulduğu tahmin edilmektedir. Erzurum'u da içine alan bölge tarih boyunca Urartular, Kimmerler, İskitler, Medler, Persler, Parftlar, Romalılar, Sasaniler, Araplar, Selçuklular, Bizanslılar, Sasaniler, Moğollar, İlhanlılar ve Sfaviler gibi çok çeşitli kavim ve milletler tarafından idare edilmiştir.1514 yılında şehir ve çevresini fetheden Osmanlılar, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulduğu 1923 yılına kadar bu topraklarda hüküm sürmüşlerdir. Milli mücadele, milli birlik ve bağımsızlık hareketinin temelini atıldığı Kongre 23 Temmuz 1919 da Erzurum'da toplamıştır. Erzurum şiddetli karasal Doğu Anadolu iklimi bölgesinde yer alır. İlin yıllık sıcaklık ortalaması 6.0 derece kadardır.



**Erzurum nüfusu 2018 yılına göre 767.848'dir.**

Bu nüfus, **383.435** erkek ve **384.413** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%49,94** erkek, **%50,06** kadındır.

**Palandöken İlçesi Hakkında:**

Palandöken İlçemiz Erzurum Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde merkez ilçe olması sebebiyle ilçemizin sınırları E-80 Karayolunun Batısından Doğu istikametine ilerlerken Erzurum şehir merkezine girip E-23 karayolunun E-80 karayolu ile kesiştiği Sosyal Sigortalar, TRT kavşağından başlayarak E-23 karayolunun Çat ilçemiz istikametinde yolun üst kısmını (Güney-Batı) yönünde Yukarı Köşk, Harput, Tuzcu, Konaklı, Börekli, Tepeköy, Kümbet, Taşlıgüney, Tekederesi, Yağmurcuk ve Aziziye Mahallelerini takip ederek ilçemize bağlı Güzelyurt ve Dereboğazı köylerini çevreleyerek E-80 Karayolunun (Güney-Doğu) istikametinde yolun üst tarafını alarak Yukarı Köşk, Yunusemre, Abdurrahmangazi, Kazımyurdalan, Maksutefendi, Nenehatun, Yıkılğan, Çeperli, Güllü, Sığırlı, Hancıgaz, Şehitler(Güney), Toparlık, Uzunahmet ve Alibezirgan mahallerimiz ile yine ilçemize bağlı olan üç köyümüzden birisi olan Yukarı Yenice köyünü çevreleyerek Palandöken Dağları eteklerinin üstünü takip ederek Toparlık yoluna ve oradan Abdurrahman gazi türbesinin hemen güneyindeki Sultan sekisine, oradan Palandöken dağları eteklerini takip ederek mera ve tarım arazilerini de içine alarak Palandöken yolu ve Palandöken Deresini keserek 2334 rakımlı Hodaklar tepesine, oradan Kırk değirmenlerin (Boğaz) hemen doğusundaki tepenin en yüksek yerine ve oradan batıdaki 2312 rakımlı tepeye kadar yer alan bölge 26 mahallesi bulunan Palandöken ilçe Belediyemiz sınırlarını oluşturmaktadır. Palandöken İlçemiz 49448 hektar alana sahiptir.

**Palandöken Nüfusu - Erzurum****168.651****Palandöken nüfusu 2018 yılına göre 168.651**Bu nüfus, **83.050** erkek ve **85.601** kadından oluşmaktadır.Yüzde olarak ise: **%49,24** erkek, **%50,76** kadındır.

## 6. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1 Tapu Bilgileri

İL – İLÇE	: Erzurum - Palandöken
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Solakzade - - Hanımlar Kehriz Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 4/338 – 4/339
ADA - PARSEL	: 12580-1 / 12581-1
YÜZÖLÇÜM	: 5311,79 – 7854,16 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 97221507 - 97221508
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ.....1/1 ( müşterek)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: satış / 23.08.2019 / 6824 ( MÜŞTEREK )

### 6.2 Tapu Kaydı/Takyidat Bilgileri

7. Müşteri tarafından alınan 28.08.2019 tarih, 10:13 'de alınan Tapu Kayıt Belgeleri'ne göre, rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlara ulaşılmıştır. Tapu kayıtları rapor eklerinde sunulmuştur.

#### **Beyan Bilgileri:**

- Askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. ( 25/01/2007 – 941 ) (Taşınmazlar üzerinde müştereken) (Yapılacak yapılar için izin alınması gerekmektedir. )

**Serh Bilgileri:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Rehin Bilgileri:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**İrtifak Bilgileri:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**7.1 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına SPK mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş** Söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

**7.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Rapora konu parseller son üç yıllık dönemde herhangi bir alım/satım veya imar değişikliğine uğramamıştır.

**7.3 Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş**

Söz konusu taşınmazlar GYO portföyüne alınmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

**7.4 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı ya da yapılaşma bulunmamaktadır.

**7.5 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu rapor içeriğinde proje ve bağımsız bölüm değerlendirilmesi olmayıp arsa değerlendirilmesi olarak düzenlenmiştir.

#### **7.6 Arsa-Arazi Durum Bilgileri**

Değerlemeye konu **12580 Ada 1 Parsel** tapu kayıtlarına göre 5.311,79 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup **12581 Ada 1 parsel** tapu kayıtlarında göre 7854,16 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen, topoğrafik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptirler. Parsellerin tapu kayıtlarında arsa hissesine yönelik herhangi bir kira şerhi bulunmamaktadır.

#### **7.7 İmar Durum Bilgisi ve Plan Notları/Açıklamalar**

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmazlar için yapılaşma koşulları Hmaks 12,50m (5 Kat) yapılaşma şartında Ticaret alanında yer aldığı E: 2,00, TAKS : 0,40 olduğu bilgisi öğrenilmiştir. Parselin kamusal alana terki bulunmamaktadır. İlgili parsellerin kentsel dönüşüm ve gelişim bölgesi sınırları içerisinde yer aldıkları bilgisi edinilmiştir.

#### **7.8 Konum Tespiti/Kadastral ve CBS Durum Bilgisi**

Söz konusu taşınmazların bulunduğu parsel, TKGM Parsel Sorgulama Uygulaması yardımıyla ve imar / kadastral paftası örneğiyle karşılaştırılarak ve yerinde yapılan tespitlerle konumun doğruluğu teyit edilmiştir. Parselin CBS görüntüleri konum sekmesine eklenmiştir.

#### **7.9 Yasal İncelemeler, İzinler, Proje ve Ruhsat Bilgileri**

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Palandöken Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada;

##### **Mimari Proje Tarih/No:**

Bulunmamaktadır.

##### **Yapı Ruhsatı Tarih/No:**

Bulunmamaktadır.

##### **Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarih/No:**

Bulunmamaktadır.

### 7.10 Yasal Kısıtlılık Durumu

Palandöken Belediyesinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazlar için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.

### 7.11 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri ile Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar 12580 ada, 5311,79 m2 alanlı 1 parsel ve 12581 ada, 7854,16 m2 arsa yüzölçümüne sahip 1 parsellerdir. Değerleme konusu parseller geometrik olarak yaklaşık dörtgen şekle sahip, topografik olarak düz bir arsa yapısına sahipken jeolojik olarak 2.dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır. Parseller üzerinde halihazırda herhangi bir yapı ya da yapılaşma bulunmamaktadır. Mahallen yapılan incelemelerde parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir çit, tel örgü vb unsur bulunmadığı gözlemlenmiştir. Taşınmazlar şehrin turistik ve ticari potansiyeli bakımından yüksek olan Palandöken Kayak Merkezine çıkarken sol konumda yer almaktadır. Bölgede çok sayıda imarlı boş arsalar ile villa olarak inşa edilen yapılar mevcuttur. 12580 ada 1 parselin konumlu olduğu caddeye yaklaşık 56 m, 12581 ada, 1 parselin ise yaklaşık 78 m cephesi bulunmaktadır.

### 7.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 7.13 Olumlu/Olumsuz Özellikler ve SWOT Analizi

<u>Olumlu Etkenler</u>	<u>Olumsuz Etkenler</u>
Merkezi konumda yer alması	Şehir merkezine uzak mesafede olması
Ticari ve Yaya aksı yönünden iyi konumda bulunması	Piyasalarda yaşanan durgunluk
Cadde cepheli konumunda olması	-
<u>Fırsatlar</u>	<u>Tehditler</u>
Bölgede özellikle marka butik otel konseptinde yeni otel binasının az olması.	Sektörel ve Ekonomik dalgalanmalar
Şehrin turistik ve eğlence bölgelerine yakın konumda yer alması	Döviz paritesinin çok değişken olması
Ana yola cepheli olması sebebiyle reklam avantajı olması	



## 8. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ KULLANILAN VERİLER, DEĞERLEME ÇALIŞMASI VE DEĞER ANALİZLERİ

### 8.1 (Pazar Yaklaşımı ve Emsaller) Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

Pazar araştırması ile taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde aynı/farklı nitelik ve kullanım amacındaki taşınmazlar emsal olarak alınmış, nitelik ve nicelik yönleriyle uygun düzeltmeler yapılmıştır.



### EMSALLER

**[E:1 Satılık Arsa ]** Konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan ana yol cepheli turizm imarlı 3 adet parsel satılıktır. Parsellerin toplamı 23.616 m<sup>2</sup> olup 13.000.000 TL bedel istenmektedir. ( 550 TL/m<sup>2</sup> x 0,85 p.p x 1,20 yapılaşma şartı = 561 TL/m<sup>2</sup> ) Emsal konum olarak benzer şerefiyeli olup yapılaşma şartı olarak dezavantajlıdır. Gerçek satışta pazarlığın yüksek olabileceği belirtilmiştir.

**Sahibi : ERDEM BEY**

**[E:2 Satılık Arsa]** Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, ara sokakta konumlu villa alan imarlı toplamda 2.088 m<sup>2</sup> arsa yüzölçümüne sahip arsalar halihazırda 865.000 TL bedelle satılıktırlar. Emsal, konum itibariyle düşük şerefiyelidir. ( 414 TL/m<sup>2</sup> x 0,9 p.p x 1,20 yapılaşma x 1,30 konum= 581 TL/m<sup>2</sup> )

**Kaya Emlak : 0 (532) 633 88 57**

**[E:3 Satılık Arsa ]** Konu taşınmazlar ile aynı bölgede ara parselde konumlu turizm imarlı 57.500 m<sup>2</sup> parsel için 30.000.000 TL istenmektedir. Emsalin alanının büyük olması, konum dezavantajı ve yapılaşma dezavantajı taşınmaza göre değerini olumsuz yönde etkilemiştir. ( 521 TL/m<sup>2</sup> x 0,85 p.p x 1,20 yapılaşma şartı x 1,10 nitelik= 585 TL/m<sup>2</sup> )

**ŞAHLAN EMLAK : 0538 400 85 85**

**[E:4 Satılık Arsa ]** Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, aynı cadde üzerinde yer alan ticaret imarlı benzer şerefiyeye sahip 1 dönüm arsa için 850.000 TL bedelle satılıktır. Emsal fiyatı tarafımızca yüksek bulunmuş olup pazarlık payı mevcuttur. Arsa yüzölçümü bakımından avantajlıdır. ( 850 TL/m<sup>2</sup> x 0,80 p.p x 0,90 alan = 612 TL/m<sup>2</sup>

**Sahibinden Satılık: 0532 252 48 78**

**[E:6 Satılık Arsa ]** Konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu ana yola cephesi bulunan villa alan imarlı 4.637 m<sup>2</sup> arsa yüzölçümüne sahip arsa halihazırda 2.760.000 TL bedelle satılıktır. ( 595 TL/m<sup>2</sup> x 0,85 p.p x 1,20 yapılaşma şartı =606 TL/m<sup>2</sup>

**Gold Gayrimenkul: 0 (532) 375 37 38**

**[E:7 Genel Beyan ]** Konu taşınmazlara dair yapılan emsal araştırmasında, bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer imar koşullarına sahip arsaların 550 TL/m<sup>2</sup> – 600 TL/m<sup>2</sup> civarı satış kabiliyetinin olacağı beyan edilmiştir.

**Elit Erzurum Gayrimenkul : 0530 662 80 70**

## **8.2 Pazar Yöntemi Analizi**

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve mevcut imar durumları da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m<sup>2</sup> değerinin 575-TL** ila **600-TL** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgede yapılaşma oranının düşük olması, ticari potansiyelin gelişmemiş olması, bölgede benzer arsaların çokluğu taşınmazın değerine olumsuz yönde etki etmiştir.

Elde edilen veriler doğrultusunda arsaların mevcut durum değeri ise şu şekilde olacaktır;

**Arsalar;**

**12580 Ada 1 Parsel : 5311,79 m<sup>2</sup> x 583-TL/m<sup>2</sup> = 3.100.000-TL**

**12581 Ada 1 Parsel : 7854,16 m<sup>2</sup> x 572-TL/m<sup>2</sup> = 4.500.000-TL**

**Toplam Değer: 7.600.000-TL**

### **8.3 Maliyet Yöntemi Analizi**

Ekspterte konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

### **8.4 Gelir Yöntemi Analizi**

Taşınmazın gelir getiren bir mülk olmaması sebebiyle bu yöntem mevcut taşınmaz için kullanılmamıştır.

### **8.5 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri**

Söz konusu taşınmazların değerlemesi yapılırken Pazar yöntemi esas alınmıştır.

### **8.6 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri**

Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde tanımlanan yöntemler kullanılarak rapor hazırlanmıştır. Yöntemler, 3.madde de detaylarıyla açıklanmıştır. Konu taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesisi olması sebebiyle değerlemede "**Pazar Analizi Yöntemi**" esas alınmıştır.

### **8.7 Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri**

Bölgede yapılaşma oranının düşük olması ve talep olmaması sebebiyle herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

### **8.8 Kira değeri analizi ve kullanılan veriler**

Söz konusu değerlendirme çalışması piyasa değer tespitine yönelik olup, bölgedeki benzer nitelikteki gayrimenkullerin kiralanmadıkları tespit edilmiştir.

### **8.9 Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi**

Değerlemeye konu gayrimenkulleri ve buna bağlı haklar açısından herhangi bir kısıt ve risk oluşturabilecek bir kayda rastlanmamıştır.

### **8.10 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar**

Taşınmazlar arsa vasıflı olup bölgede kat karşılığı satış olmaması nedeniyle proje geliştirme yapılmamıştır.

### **8.11 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **8.12 Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

### **8.13 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Taşınmazlar için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak herhangi bir proje bulunmamaktadır.

## **9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **9.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması**

Pazar yönteminden sağlanan veriler ile bölgede yapılan araştırmalar neticesinde edinilen bilgiler ışığında emsaller doğrultusunda taşınmazlara mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

### **9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### **9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu parselde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **9.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu taşınmazların GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## **10. SONUÇ**

### **10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Halk Gyo A.Ş.'nin talebi üzerine; Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Solakzade Mahallesi, 12580 Ada 1 Parsel ile 12581 Ada 1 Parsel, Arsa vasıflı taşınmazlara ait mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti ve en etkin ve verimli kullanım analizine amacıyla SPK mevzuatı kapsamında kullanılabilir şekilde asgari unsurları içeren bu rapor tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Mevcut Durum Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, yapıların ve iç mekânların özellikleri, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

## 10.2 Nihai Değer Takdiri

Söz konusu taşınmazların değerlendirilmesi Pazar analizi yöntemi ile hesaplanmıştır.



✓ *Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yöntemi ile hesaplanan **mevcut piyasa satış değeri; TOPLAM: 7.600.000-TL\_ (Yedi Milyon Altı Yüz Bin Türk Lirası)***

*olarak tahmin ve takdir edilmiştir.*

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 8.968.000-TL dir.*

*Saygılarımızla,*

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:5,7215 TL ve 1€: 6,4402 TL dir.*

<p>Çilem ÇİÇEK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408555</p>	<p>Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418</p>
	

## 11. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 12. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ İmar Durum Belgesi

Δ Yapı Ruhsatı

Δ Yapı Kullanım İzin Belgesi

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

## TAPU KAYITLARI

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Tarih: 28/08/2019 10:13

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
174719096764	20190828-919-F00791	9676	
<b>Taşınmaz Tipi:</b>	Ana Taşınmaz	<b>Ada / Parsel:</b>	12581/1
<b>Taşınmaz ID:</b>	97221508	<b>Yüzölçüm ( m²):</b>	7854.16
<b>İl / İlçe</b>	ERZURUM/PALANDÖKEN	<b>Ana Taşınmaz Niteliği:</b>	ARSA
<b>Kurum Adı:</b>	Palandöken TM		
<b>Mahalle / Köy Adı:</b>	SOLAKZADE M		
<b>Mevki:</b>	HANIMLAR KEHRİZ		
<b>Cilt / Sayfa</b>	4/339		
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif		

#### Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
495691247	(SN:8012108) ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:3360571917	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Palandöken TM Satış Yev: 5825 Tarih: 23/08/2019	

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

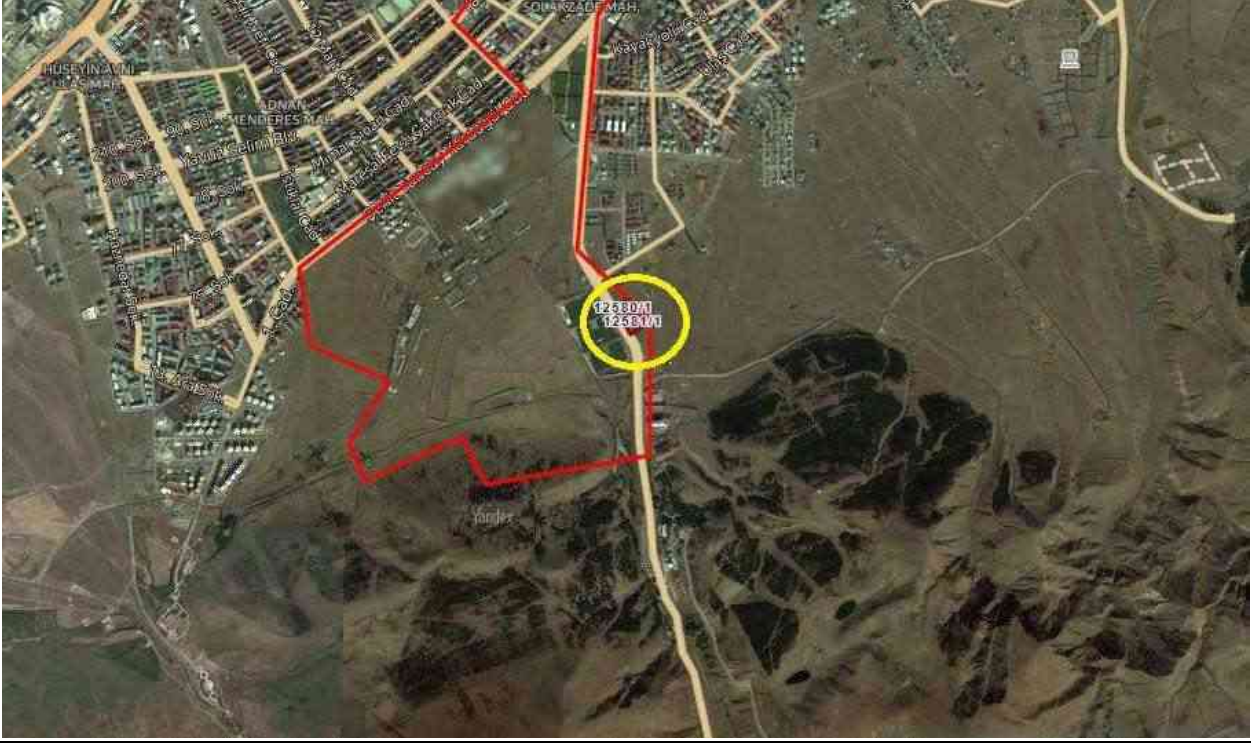
Tarih: 28/08/2019 10:13

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
174719096744	20190828-919-F00763	9674	
<b>Taşınmaz Tipi:</b>	Ana Taşınmaz	<b>Ada / Parsel:</b>	12580/1
<b>Taşınmaz ID:</b>	97221507	<b>Yüzölçüm ( m²):</b>	5311.79
<b>İl / İlçe</b>	ERZURUM/PALANDÖKEN	<b>Ana Taşınmaz Niteliği:</b>	ARSA
<b>Kurum Adı:</b>	Palandöken TM		
<b>Mahalle / Köy Adı:</b>	SOLAKZADE M		
<b>Mevki:</b>	HANIMLAR KEHRİZ		
<b>Cilt / Sayfa</b>	4/338		
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif		

#### Mülkiyet

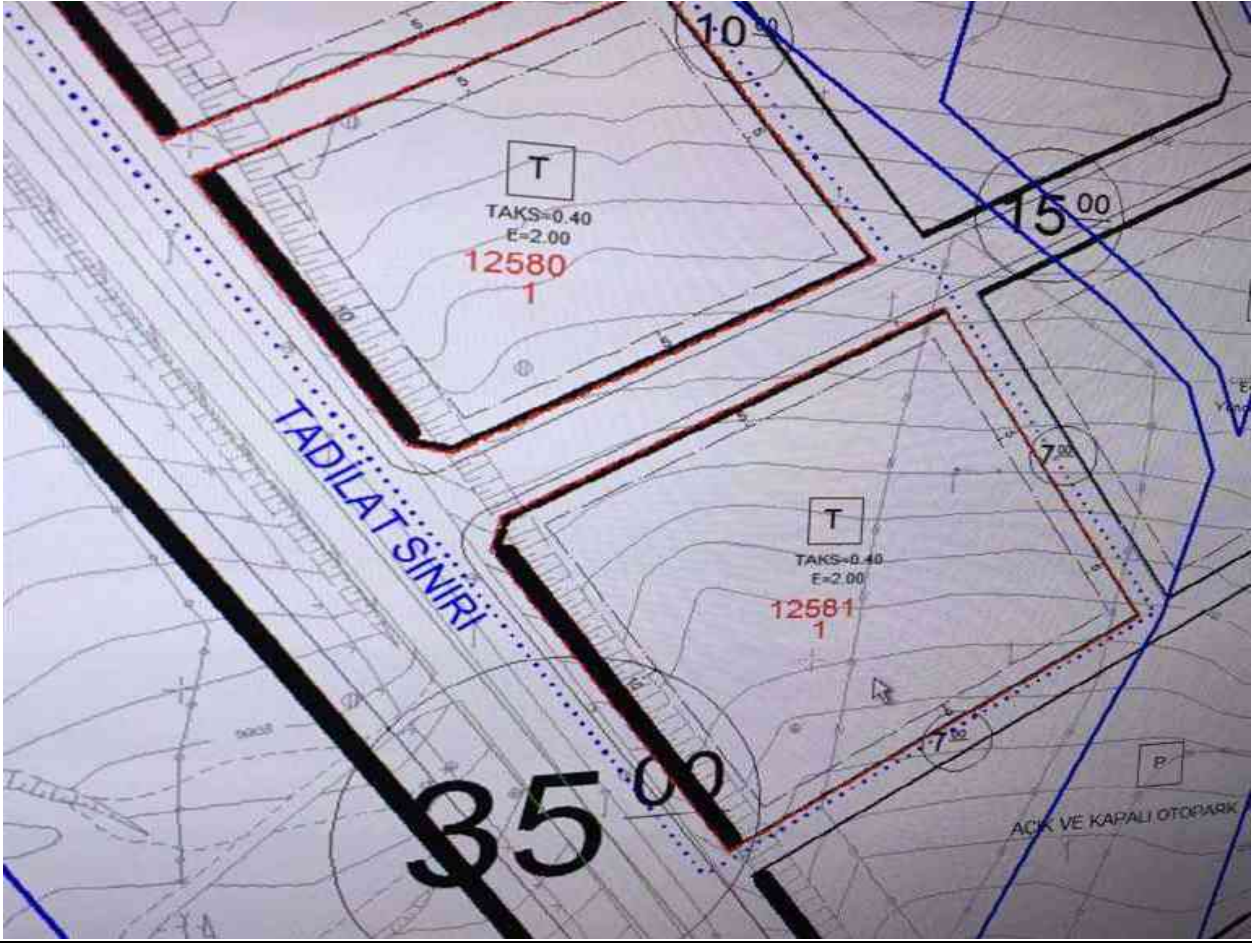
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
495691120	(SN:8012108) ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:3360571917	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Palandöken TM Satış Yev: 6824 Tarih: 23/08/2019	

## KENT REHBERİ GÖRÜNTÜSÜ

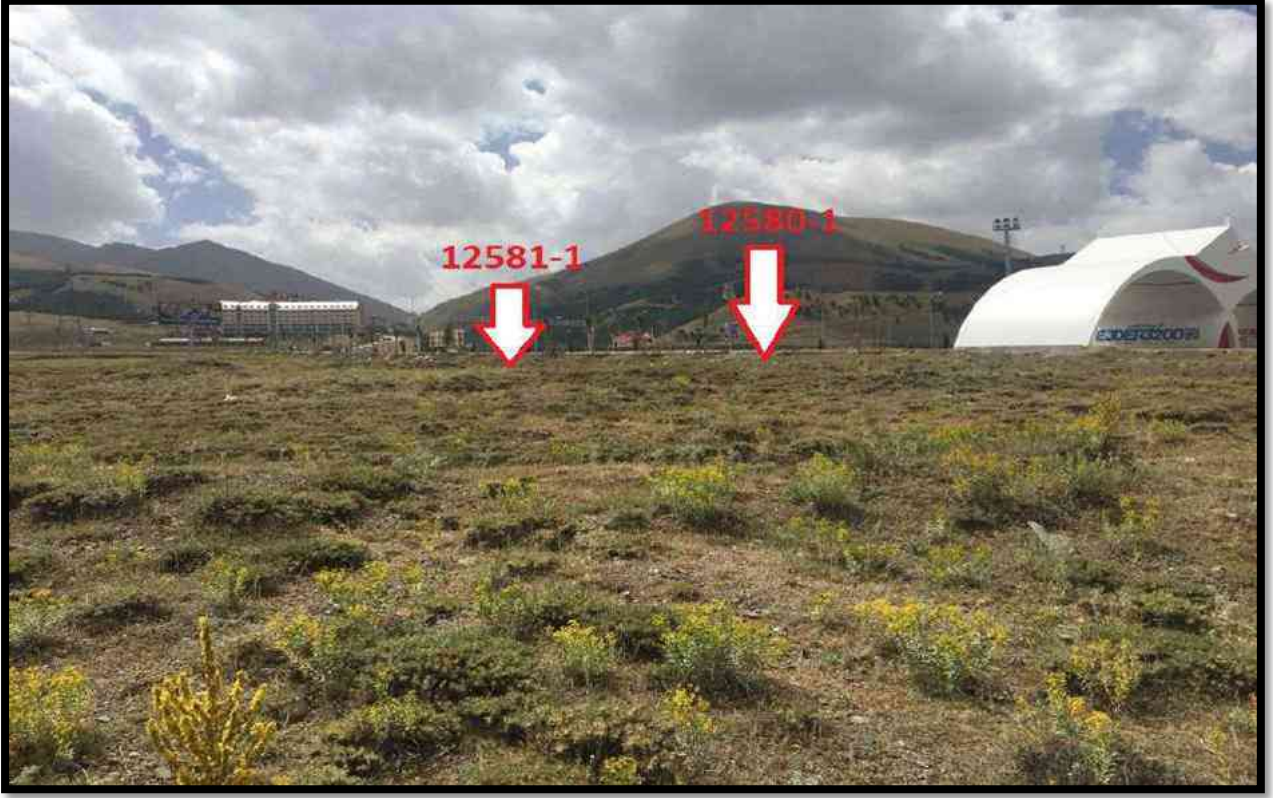




## İMAR DURUMU VE CBS GÖRÜNTÜSÜ



**TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER**









T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 870  
Konu :

16.11/2009

13347

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
7. Cad. (Aşkabat Cad.) 64/8 Bahçelievler-ANKARA

İlgi: 25.08.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazımızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 13.11.2009 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafımızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

