



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YAKUTİYE / ERZURUM

(250 ADA 10 PARSELDE KAYITLI ARSA VE PROJE)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALGGYO-15

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 – 15
RAPORUN KONUSU	½ hissesi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’ne ait olan; Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 ada, 10 numaralı parselde “Bahçeli Nafia Garajı” vasıflı ana taşınmazın üzerinde geliştirilen konut + ticari proje kompleksinin mevcut inşa halindeki değeri ve tamamlanması halindeki güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	29.12.2017 / 2017-HALGGYO-15
SAHİBİ / HİSSESİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/2)
TAPU İNCELEMESİ	25.10.2017 tarihinde, saat 16:38 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	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.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 192.582.000,-TL (YÜZDOKSANİKİMİLYONBEŞYÜZSEKSENİKİBİN TÜRK LİRASI) 1/2 HİSSE İÇİN KDV HARİÇ DEĞERİ: 96.291.000,-TL (DOKSANALTIMİLYONİKİYÜZDOKSANBİRBİNTÜRK LİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402942)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
2 - ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	5
2-1 Şirket Bilgileri	5
2-2 Müşteri Bilgileri	5
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ	6
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	6
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	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	8
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	8
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	8-10
4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	10
4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	10-...-13
4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	14-...-22
4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	23
4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	23-...-26
4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi	26
4-6 Taşınmazın Değerlemede Baz Alınan Veriler	26
4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	26
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	26-28
4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi	28
4-10 Maliyet Oluşumları Analizi	28
4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri	28
4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları	29-30
5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	30
5-2 Maliyet Oluşumları Analizi	30
5-3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31
5-4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	32
5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	32
5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	32
5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Ye Verilmeyenlerin Gerekçeleri	32
5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
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	33
5-11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	33



5-12 Nihai Değerleme	34-35
6 – EKLER	36
6-1 Uydu Fotoğrafı	36
6-2 Fotoğraflar	37-...-42
6-3 Belgeler	43-...-64
6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	65
6-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	65
6-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	66
6-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	67
6-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	68
6-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	69

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde 2017-HAL�GYO-27 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

26.12.2017 tarihinde Değerleme Uzmanı **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 değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından mahallinde 26.12.2017 tarihinde çalışmalarına başlanarak 29.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

2-2 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Ümraniye/İSTANBUL

2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 Ada, 10 parsel üzerindeki "Bahçeli Nafia Garajı" 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 değerlendirme raporudur.

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

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmaz, Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 Ada, 10 Parsel üzerinde kayıtlı "**Bahçeli Nafia Garajı**" vasfındaki taşınmazdır. Değerlemeye konu gayrimenkul; Gez Mahallesi, İstanbul Kapı Caddesi, 250 ada 10 parsel Yakutiye/Erzurum posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; İstanbul Kapı caddesine girilerek, Güney Batı istikametinde yaklaşık kuş uçuşu 150 m ilerleyerek sağda konumlu ana taşınmaza ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi olmayıp, ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Parselin E-80 Kara Yoluna mesafesi 1,3 km, D950 Ana Yolu 2,3 km'dir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana taşınmazın tapu bilgileri, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü sistemi üzerinden 25.10.2017 tarihinde, saat 16:38 itibariyle temin edilen TAKBİS belgesine göre aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Ana Gayrimenkul			
İLİ	:	ERZURUM	
İLÇESİ	:	YAKUTİYE	
MAHALLESİ	:	GEZ	
KÖYÜ	:	-	
SOKAĞI	:	-	
MEVKİİ	:	TRABZON ŞOSASI	
CİLT	:	1	
SAYFA	:	48	
SINIRI	:	-	
PAFTA NO	:	12	
ADA NO	:	250	
PARSEL NO	:	10	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	23.575,93 m ²	
NİTELİĞİ	:	BAHÇELİ NAFİA GARAJI	
TARİH	:	07.04.2016	
YEVİMİYE NO	:	4382	
MALİK ve HİSSE		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2) ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE ve MADENCİLİK TİCARET ve SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/2)	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA		TARLA	X

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

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

Ana taşınmazın tapu bilgileri, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 25.10.2017 tarihinde, saat 16:38 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 değerlendirme konusu parselin 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine göre alan değişikliği olduğu öğrenilmiş olup, daha önce 23.734 m² olan alanine 23.575,93m² olarak tescil edildiği saptanmıştır.¹

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmaz tapu kayıtları ile mevcut durumları uyumludur. Tapuda "**Bahçeli Nafia Garajı**" olarak tescil edilmiş olan taşınmazın gayri yasal bir durumu söz konusu değildir.

Rapor tarihi itibarıyla söz konusu parselin üzerinde konumlu bodrum kat + zemin kat + asma kat + 10 normal kat + çatı arası 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. Cephe kaplama ve mantolama işleri de sonlanma aşamasındadır.

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 "Bahçeli Nafia Garajı" vasıflı taşınmazın imar arşiv dosyası Yakutiye İlçe 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 m² olan alanın 23.575,93 m² 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

¹ Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat 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



geçmemek, minimum 10m² 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 m² Min. Bina taban alanı: 7.120 m² Parsel büyüklüğü 5.000 m²den 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 onaysız 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 incelenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi : İnşaat rapor tarihi itibarıyla 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 Bilgiler²

Erzurum, nüfus büyüklüğü açısından Türkiye'nin yirmi dokuzuncu, Doğu Anadolu Bölgesi'nin en büyük üçüncü ilidir. Erzurum, 25.066 km² 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

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



zeminine sahip olmasıdır. Bölgede iklim şartları sert olmasına karşın dağ silsileleri ile akarsu boylarındaki verimli ovalar, tarıma ve hayvancılığa uygun koşullar oluşturmuştur.

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

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

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

Coğrafi Yapı

Erzurum ili, deniz seviyesinden yaklaşık 1959 m yükseklikte, yüksek bir yaylanın güneybatı bölümünde yer almakta olup, kuzeyde Dumlu, güneyde Palandöken dağlarıyla çevrelenmiştir. Bölge genel olarak engebeli bir yapıya sahiptir. 25.066 km² 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 çayırliklar durumundadır.

Demografik Yapı

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Erzurum ilinin 2016 yılında nüfusu toplam 762.021 kişi olup, ilçelere göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Aşkale	23.449	Oltu	31.056
Aziziye	57.092	Olur	6.510
Çat	17.578	Palandöken	168.430
Hınıs	26.832	Pasinler	29.853
Horasan	40.143	Pazaryolu	3.952
İspir	15.184	Şenkaya	18.438
Karaçoban	23.534	Tekman	26.248
Karayaz	28.792	Tortum	15.173
Köprüköy	16.344	Uzundere	7.776
Narman	13.774	ERZURUM	762.021

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 kızılıçık gibi meyvelere yetismekte olup, yetişen ürünler yeterli olmamaktadır. Bölge ihtiyacının büyük kısmı güney illerinden karşılanmaktadır. Erzurum ve Pasinler ovasında sulama tesislerinin yapılmasıyla, sulu tarım ile verim artmıştır.

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

Madencilik: Bölgede linyit, bakır, cıva, maden kömürü, kurşun, çinko, perlit, krom, manganez 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 Kombinasyonu, 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 Dolu Tesisleri, Sümerbank Yünlü Sanayi 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 rejinere kauçuk 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 m²'lik alanda kurulan fuara ortalama 300'den fazla kuruluş, 500 binden fazla kişi katılmaktadır.

Ulaşım Bilgileri

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

Yakutiye İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Erzurum ilinin şehir merkezini oluşturan merkez ilçelerden biridir. Kuzeyde Tortum, batıda Aziziye, Palandöken ve doğuda Pasinler ilçeleri ile komşudur.

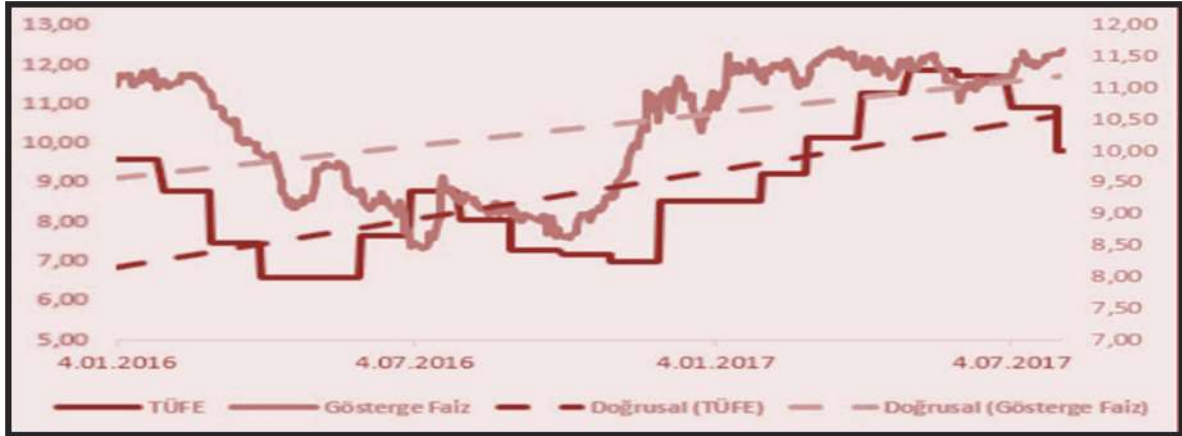
Erzurum'da bulunan tarihi eserlerin yaklaşık %98'i de Yakutiye ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır. Tarihi eserlerin büyük çoğunluğu Saltuklular ve Selçuklular döneminin izlerini taşımakta olup, ilçedeki tarih eserler; Erzurum Kalesi, Saat Kulesi (Tepsi Minare), Kale Mescidi, Çifte Minareli Medrese, Ulu Camii, Üç Kümbetler, Yakutiye Medresesi, Rüstem Paşa Bedesteni (Taş Han), Lala Paşa Camii, Gümüşlü Kümbet, Karanlık Kümbet, Cincime Sultan Kümbeti, Rabia Hatun Kümbeti'dir.



4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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.

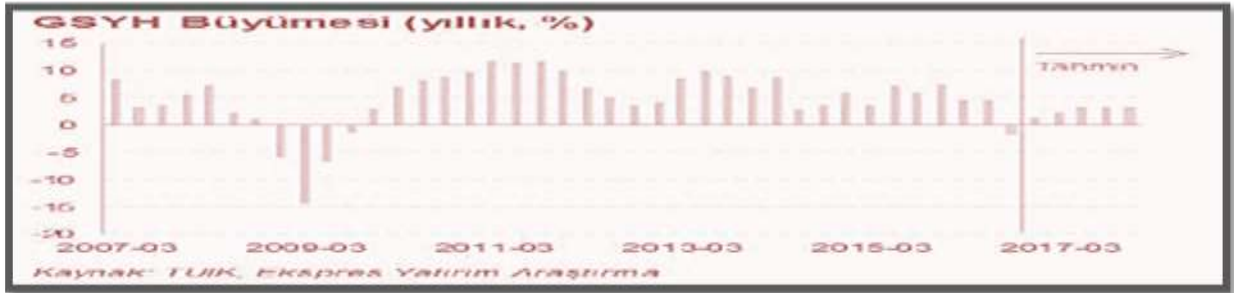
2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin 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 ile 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. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. 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 İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



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. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

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 piyasadan geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağını 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.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

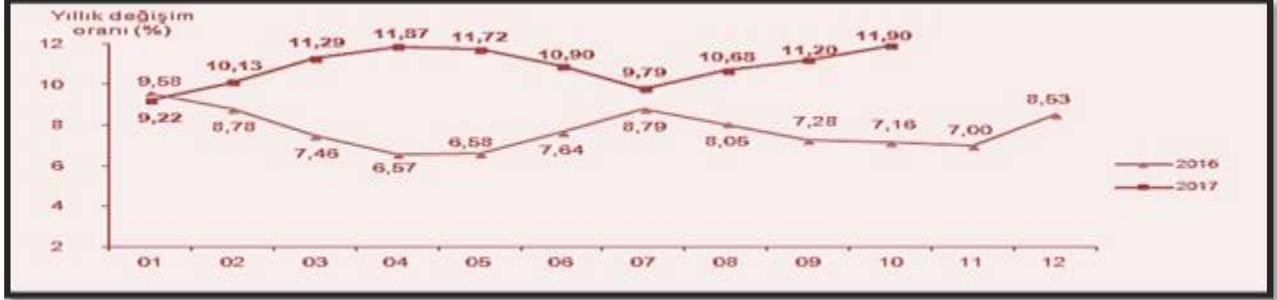
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmediği enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

Tablo: Türkiye’de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



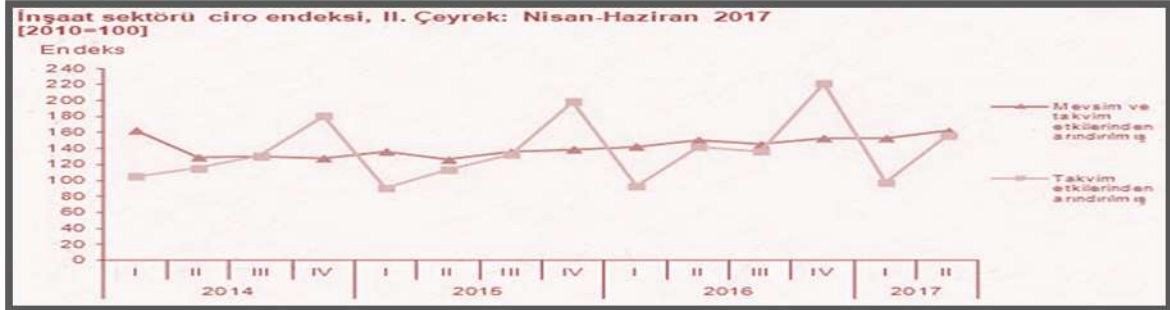
TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]						
Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	10,0	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

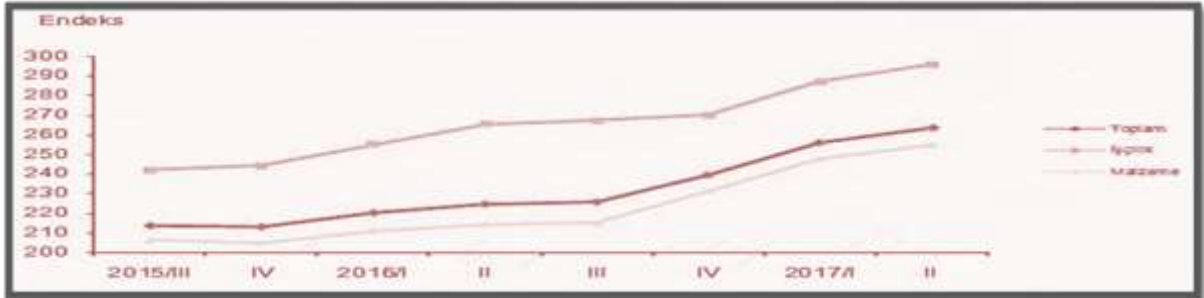
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME’de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]

	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]



İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



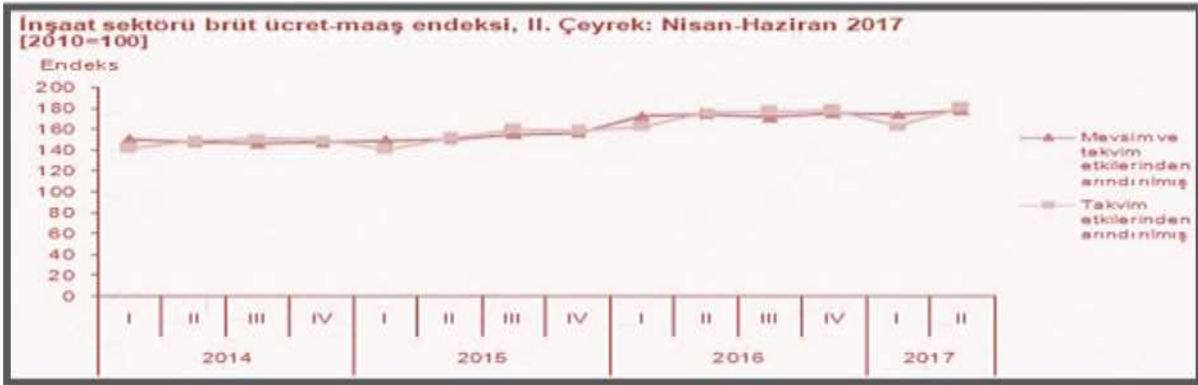
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017

[2010=100]

Gösterge	Anndırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Çeyreklik değişim(%)
İstihdam	67,5	67,7	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	63,9	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	180,3	180,3	2,3	178,1	2,3

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

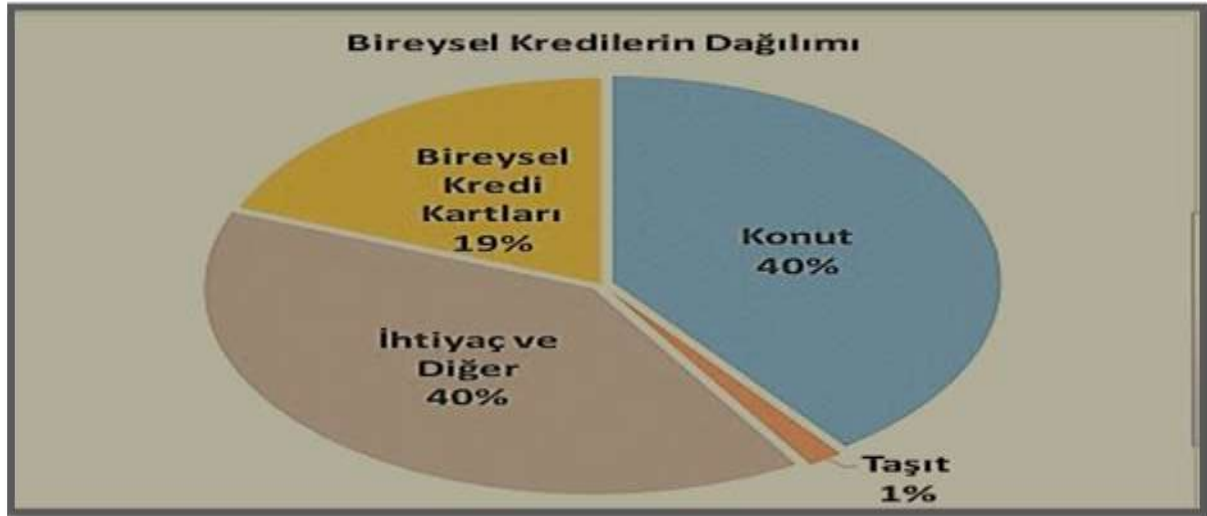
İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 (r)	2015 (r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m ²)	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

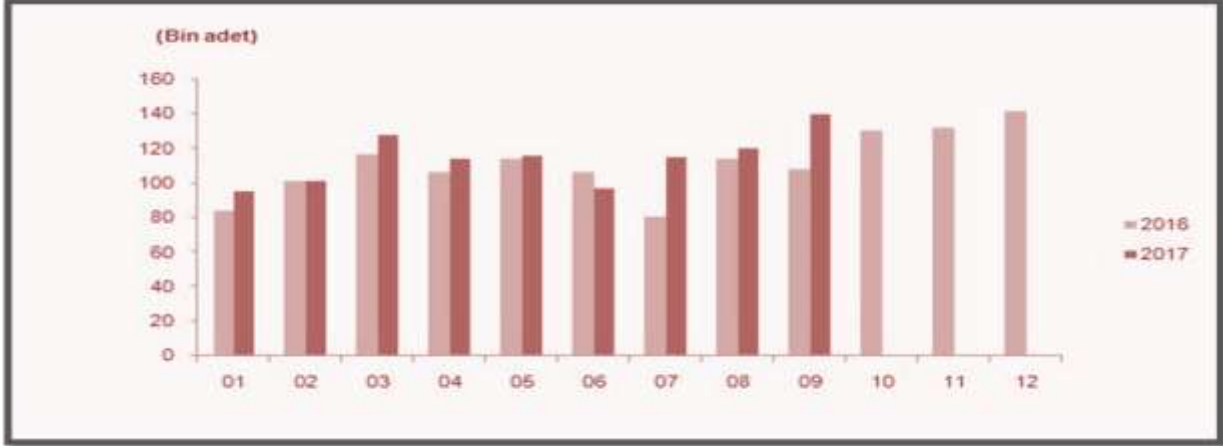
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye'de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

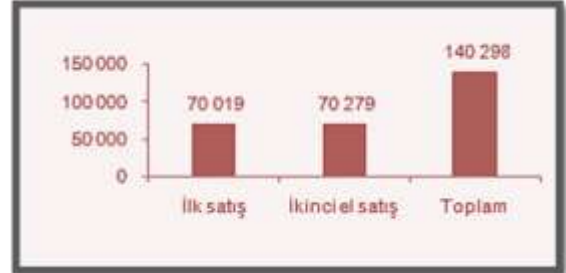
Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.



Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor 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,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

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 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 hükümetin Şubat/2017 itibarıyla gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibarıyla sona ermiştir).

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

BLOKLAR HAKKINDA BİLGİ:

Parsel üzerinde bulunan A-1 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 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,
- 1 - 10. Normal katlarda 3 adet mesken,
- Çatı katında 2 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam kat brüt alanı **4.156,40m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibarıyla %74 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan A-2 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 10 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 13 katlıdır.

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

Blok toplam kat brüt alanı **4.156,40m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibarıyla %87 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 kat brüt alanı **9.460,22m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %80 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan B-2 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 - 10. Normal katlarda 4 adet mesken,
- 11. Normal katlarda 4 adet dubleks mesken bulunmaktadır.

Blok toplam kat brüt alanı **9.723,28m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %80 seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan B-3 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 - 10. Normal katlarda 4 adet mesken,
- 11. Normal katlarda 4 adet dubleks mesken bulunmaktadır.

Blok toplam kat brüt alanı **9.723,28m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %82 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 kat brüt alanı **9.460,22m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %80 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 kat brüt alanı **9.794,23m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %84 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan B-6 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 kat brüt alanı **9.460,22m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %85 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 kat brüt alanı **9.460,22m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %83 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 4 adet mesken,
- 1 - 11. Normal katlarda 4 adet mesken
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam kat brüt alanı **11.125,28m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %85 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 spor salonu,
- Zemin katta bina girişi ve okul (kreş),
- 1 - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam kat brüt alanı **10.415,87m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %88 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 ve 5 adet apartman görevlisi dairesi,
- 1 - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam kat brüt alanı **10.400,20m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %89 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 kat brüt alanı **11.125,28m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %91 inşaat seviyesindedir.**



Sonuçta genel inşaat seviyesi % 82 olup, parselde toplam olarak 620 adet konut, 11 adet işyeri/dükkan, 2 adet kreş ve spor tesisi olmak üzere 633 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 m² yüzölçümlü "Bahçeli Nafia Garajı" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi planlanan ve inşaat yapı izin ruhsatı 10 Mayıs 2016 tarihinde alınan **konut projesidir.**

Müşteriden temin edilen proje bilgileri dahilinde 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 ve kreş 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 % 82 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 takdirini yapar. Genel olarak değerlendirme 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 mülkler 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 neden olur.

Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

Gerçekleşmiş satışlar

Kontratlar

Teklifler

Resmi kayıtlar

Emlak komisyoncularından alınan bilgiler

Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri

Diğer değerlendirme uzmanları

Müzayedeler

Mülk yöneticileri

Değerleme uzmanının arşivleri

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

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

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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla 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 geliri 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 değerinde ifade edilmiştir. 13 adet konut + ticari binaların inşaat maliyeti 4C yapı sınıfında (1.135,-TL/m²) olarak alınmıştır. Anılan tutar binaların rapor tarihindeki tamamlanma oranına göre indirgenerek cari harcama analizi ile halihazırda %82 genel inşa seviyesinde olan yapılara ait maliyet oluşumu aşağıdaki gibidir.

VASIF	ALANI (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL / m ²)	DEĞER (TL)	DÜZELTİLMİŞ DEĞER (YDD/MDD) (TL)
ARSA	23.575,93	1.674,89	39.487.136,55	39.487.250
A-1 BLOK	5.941,71	839,90	4.990.442,23	4.989.946
A-2 BLOK	5.791,00	987,45	5.718.322,95	5.718.184
B-1 BLOK	10.468,00	908,00	9.504.944,00	9.504.683
B-2 BLOK	10.793,00	908,00	9.800.044,00	9.800.002
B-3 BLOK	10.793,00	930,70	10.045.045,10	10.044.504
B-4 BLOK	10.468,00	908,00	9.504.944,00	9.504.059
B-5 BLOK	11.248,00	953,40	10.723.843,20	10.722.989
B-6 BLOK	10.756,00	964,75	10.376.851,00	10.376.403
B-7 BLOK	10.572,00	942,05	9.959.352,60	9.958.969
C-1 BLOK	12.212,60	964,75	11.782.105,85	11.781.452
C-2 BLOK	13.288,00	998,80	13.272.054,40	13.271.275
C-3 BLOK	11.952,00	1.010,15	12.073.312,80	12.072.621
C-4 BLOK	12.262,00	1.032,85	12.664.806,70	12.664.042
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	136.545,31		TOPLAM	169.896.378

Maliyet oluşumları analiz yöntemine göre inşaatı devam etmekte olan taşınmazlara %82 genel inşaat seviyesine göre takdir edilen Yasal ve Mevcut Değer KDV hariç **169.896.378,-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- Miraç Emlak- 0 (537) 794 46 46

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve 6. katta konumlu, 230 m² yüzölçümlü, 4+1 formundaki mesken 390.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	230 m ²	1.695,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 2- Ahmet Tel - 0 (538) 292 95 14

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve 3. katta konumlu, 160 m² yüzölçümlü, 3+1 formundaki mesken 235.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	160 m ²	1.469,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 3- ABB Emlak - 0 (538) 292 95 14

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve 4. katta konumlu, 170 m² yüzölçümlü, 3+1 formundaki mesken 260.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	170 m ²	1.529,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 4- Tekin Yeşil: 0 (532) 158 45 09

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve 3. katta konumlu, 220 m² yüzölçümlü, 3+1 formundaki mesken 395.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	220 m ²	1.795,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ :

EMSAL 1- Çağlar Korkmaz - 0 (532) 420 82 36

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve zemin katta konumlu, 700 m² yüzölçümlü dükkân, 2.100.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	700 m ²	3.000,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 2- KARİN GAYRİMENKUL - 0 (553) 899 44 25

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve zemin katta konumlu, 100 m² yüzölçümlü dükkân, 350.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	100 m ²	3.500,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

SATILIK ARSA EMSALLERİ :

EMSAL 1- Miraç Emlak - 0 (537) 794 46 46

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.048 m² yüzölçümlü, 5 kat konut imarlı E:1,60 arsa 1.750.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	1.048 m ²	1.670,-TL/m ²
--------------------------	----------------------	--------------------------

EMSAL 2- Muhammet Sefa - 0 (530) 777 89 97

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 560 m² yüzölçümlü, 4 kat konut imarlı arsa 825.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	560 m ²	1.473,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 3- MERT EMLAK- 0442 234 44 46

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan arsaların konum ve yüzölçümlerine göre 1.400 - 1.600,-TL/m² arasında değişen fiyatlarla satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

BEYAN DEĞERİ	1 m ²	1.500,-TL/m ²
---------------------	------------------	--------------------------

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 m² yüz ölçümlü 10 numaralı parselde kayıtlı "Bahçeli Nafia Garajı" vasıflı taşınmaz arsasında ekspertiz tarihi itibarıyla 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**

(OTUZDOKUZMİLYONDÖRTYÜZSEKSENDOKUZBİNALTIYÜZSEKSENÜÇTÜRK LİRASI) olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	23.575,93
BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	1.675
ARSA TOPLAM DEĞERİ (TL)	39.489.683

5-2 Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel üzerine geliştirilen proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Maliyet analizi yönteminde kullanılmak üzere yapıların inşaat sınıfı ruhsatlarında yazdığı üzere 4-C alınarak hesaplamalar yapılmıştır. Yapılan bu hesaplamalar sonrasında **tamamlanmış proje inşa maliyeti** arsa dahil **~171.965.000.- TL.** olarak hesaplanmıştır. Detay aşağıdadır;

Proje İnşa Maliyeti: 136.545,31 m² x 1.135,-TL/m² = 154.978.927,-TL
 Proje + Geliştirme Maliyeti: 154.978.927,-TL x 1.10= 170.476.820,-TL
 Arsa Değeri: 23.575,93 m² x 1.675.TL/m²= 39.489.683,- TL

Toplam Değer: 209.966.503,-TL **~209.967.000,-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 620 adet konutun değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; dükkan satış değerleri tespiti için yapılan piyasa araştırması sonucu elde edilen satış bedelleri dikkate alınmıştır. Kullanılan bu yöntem sonucu ticari ünitelerin toplam satış bedeli **8.024.183,- TL** olarak belirlenmiştir. Keza aynı yöntemle konut satış gelirleri de **184.557.878,- TL** olarak belirlenmiştir.

İCMAL TABLOSU					
BLOK NO	BLOKTAKİ B.B. ADEDİ	B.B. Brüt Toplam Alanı (m ²)	Ekspertiz Blok Toplam Satış Değeri (TL)		
A1	32	4.156,40	6.331.325		
A2	32	4.156,40	6.298.740		
B1	52	9.460,22	14.695.470		
B2	48	9.723,26	15.053.847		
B3	48	9.723,26	15.095.469		
B4	52	9.460,22	14.807.936		
B5	52	9.794,23	15.354.440		
B6	52	9.460,22	14.721.925		
B7	52	9.460,22	14.726.213		
C1	52	11.125,28	17.178.906		
C2	48	10.415,87	16.362.020		
C3	48	10.400,20	16.370.240		
C4	52	11.125,28	17.561.347		
Toplam Konut	620	118.461,06	184.557.878		
Ticari	13	3.747,22	8.024.183		
Proje Toplamı		122.208,28	192.582.059		

ARSA BİRİM DEĞER TAKDİRİ

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ TAKDİRİ	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	23.575,93 m ²
RUHSATA ESAS SATILABİLİR KONUT ALANI	118.461,06 m ²
RUHSATA ESAS SATILABİLİR TİCARİ (DÜKKÂN+KREŞ+SPOR SALONU) ALANI	3.747,22 m ²
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA KONUT ÜNİTELERİ TOPLAM DEĞERİ	184.557.878,-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TİCARİ (DÜKKÂN+KREŞ+SPOR SALONU) ÜNİTELER TOPLAM DEĞERİ	8.024.183,-TL
TOPLAM SATILABİLİR B.B. DEĞERİ	192.582.059,- TL
TOPLAM İNŞAAT ALANI	136.545,31 m ²
YAPI MALİYETİ	154.978.927,-TL
GELİŞTİRME MALİYETİ	15.497.893,-TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	170.476.820,-TL
ARSA DEĞERİ	22.105.239,-TL
ARSA BİRİM DEĞERİ	937,61 TL/m²

5-4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, projenin bulunduğu bölgenin gelişimi, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**Konut+Ticari**" fonksiyonlu olarak belirlenmiş olması ve plan fonksiyonu doğrultusunda geliştirilen proje göz önünde 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 **620 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

Arsa ve ticari ünite değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri (Artık Yöntemi) kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde taşınmazın bulunduğu bölgede benzer büyüklükteki arazi arzındaki kısıtlılık, bu yöntem ile elde edilen değeri kısıtlarken, imar durumunun netleşmiş olmasından dolayı da arsa artık yöntemindeki varsayımlar daha olumlu olarak değerlendirmeye alınmıştır. Bu sebeple her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması olarak nihai değer takdirleri yapılmıştır.

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,

sayılı Erzurum Büyükşehir Belediyesi tarafından verilmiş **"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,-

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 620 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 inşa seviyesini %82 olması ve günümüz piyasa koşulları göz önünde bulundurulmuş, nihai değerde 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 HARIÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ (TL)
ARSA DEĞERİ	39.490.000,-	46.598.200,-

Konu parsel üzerinde yer alan 13 adet binanın rapor tarihindeki tamamlanma oranına indirgenerek (cari harcama analizi ile halihazırda **%82 olan genel inşa seviyesinde**) maliyet oluşumu analiz yöntemine göre takdir edilen KDV hariç **169.896.378.- TL** \cong **170.000.000,- 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 m² alanlı "Bahçeli Nafia Garajı" 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 satış bedelleri göz önünde bulundurularak **projenin tamamlanması durumunda** 13 adet binada yer alan bağımsız bölüm olacak taşınmazların **bugünkü** toplam Pazar değeri KDV Hariç;

~192.582.000,-TL (YÜZDOKSANİKİMİLYONBEŞYÜZSEKSENİKİBİNTÜRKLİRASI) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

250 ADA, 10 PARSEL	KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ(TL)
620 Adet Konut	184.557.875
13 Adet Ticari	8.024.183
TOPLAM	192.582.000

Proje değerlemesinde ve karlılık hesaplamasında tapuda kayıtlı hisse durumları dikkate alınmamıştır. Alındığı durumda Halk GYO A.Ş.'ne düşen hasılat tutarı KDV hariç 96.291.000,-TL'dir.

Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri;
136.545.31 m² x 1.135,-TL/m² * 0.82 = 127.082.720,-TL'dir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;



Alış; 1 USD: 3,7719 TL 1 EURO: 4,5155 TL Satış; 1 USD: 3,7787 TL 1 EURO: 4,5237 TL


Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu **2017-HALGGYO-015** 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. 29.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 26.12.2017)

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 İy. Merkezi B Blok Kat: 5-8 No: 208-208 - Saklıca/400400 Tic. Sic. No: 288 30 61 - Fax: 0312) 38 30 03 Tic. Sic. No: 28 30 61 - Fax: 0312) 38 30 03 www.artibirdg.com - Tic. Sic. No: 28557</small>

BÖLÜM 6 - EKLER

6-1 Uydu Fotoğrafi



6-2 Fotoğraflar
Parselden görüntüler













6-3 Belgeler

YAPI RUHSATI						10676384
1. Ruhsat Varsa Kurum: T.C. ERZURUM BÖYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAKUTİYE ERZURUM		2. Ruhsat verilecek yapıya adını: ERZURUM İYİ YAKUTİYE		3. Ruhsatın verilecek amacı: <input type="checkbox"/> 1. Yalı yapı <input type="checkbox"/> 18. Restorasyon		9. Ruhsatın emri tarihi: 10.05.2016
E: ERZURUM İlçe: YAKUTİYE		Kısma: MOKKRE Köyü: -----		<input type="checkbox"/> 2. Yarımlık <input type="checkbox"/> 15. Gölgeleme		10. Ruhsat no: 2016/19
Başvuru: T.C. ERZURUM BÖYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAKUTİYE ERZURUM		İstisna: KALAPAZA MAH. Mahallesi katları kodu: 77		<input type="checkbox"/> 3. Yalıdan <input type="checkbox"/> 16. Katlanabilir yapı		11. İşin niteliği tarihi: -----
Mevcut bölge düzenleme planı adı: KALAN KONAKBİNAZİM PLANI ÇIKARILDI		Caddelerin sırası kodu: -----		<input type="checkbox"/> 4. Aşınım <input type="checkbox"/> 17. Konaklık		12. İşin niteliği tarihi: -----
Site adı: Mavi köyü: 2		3. Parça No: 4. Adre No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağlama türü no:		<input type="checkbox"/> 5. Kat, speed <input type="checkbox"/> 14. Malikane teslim		13. Üstün plan emri tarihi: -----
31.313		15		<input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 15. Kilitli yapılar		14. İşin niteliği tarihi: 06/4
32.313		15		<input type="checkbox"/> 7. Geçit <input type="checkbox"/> 16. Katlanabilir yapı		15. İşin niteliği tarihi: -----
33.313		15		<input type="checkbox"/> 8. Yalı <input type="checkbox"/> 17. Kilitli doment		16. Parçanın katlarına sayısı: KODU: 77/14567
34.313		15		<input type="checkbox"/> 9. Balık <input type="checkbox"/> 18. Belcele duvar		17. Parçanın katlarına sayısı: 24
35.313		15		<input type="checkbox"/> 10. ...		18. Parçanın katlarına sayısı: 24
36.313		15		<input type="checkbox"/> 11. ...		19. Parçanın katlarına sayısı: 24
37.313		15		<input type="checkbox"/> 12. ...		20. Parçanın katlarına sayısı: 24
38.313		15		<input type="checkbox"/> 13. ...		21. Parçanın katlarına sayısı: 24
39.313		15		<input type="checkbox"/> 14. ...		22. Parçanın katlarına sayısı: 24
40.313		15		<input type="checkbox"/> 15. ...		23. Parçanın katlarına sayısı: 24
41.313		15		<input type="checkbox"/> 16. ...		24. Parçanın katlarına sayısı: 24
42.313		15		<input type="checkbox"/> 17. ...		25. Parçanın katlarına sayısı: 24
43.313		15		<input type="checkbox"/> 18. ...		26. Parçanın katlarına sayısı: 24
44.313		15		<input type="checkbox"/> 19. ...		27. Parçanın katlarına sayısı: 24
45.313		15		<input type="checkbox"/> 20. ...		28. Parçanın katlarına sayısı: 24
46.313		15		<input type="checkbox"/> 21. ...		29. Parçanın katlarına sayısı: 24
47.313		15		<input type="checkbox"/> 22. ...		30. Parçanın katlarına sayısı: 24
48.313		15		<input type="checkbox"/> 23. ...		31. Parçanın katlarına sayısı: 24
49.313		15		<input type="checkbox"/> 24. ...		32. Parçanın katlarına sayısı: 24
50.313		15		<input type="checkbox"/> 25. ...		33. Parçanın katlarına sayısı: 24
51.313		15		<input type="checkbox"/> 26. ...		34. Parçanın katlarına sayısı: 24
52.313		15		<input type="checkbox"/> 27. ...		35. Parçanın katlarına sayısı: 24
53.313		15		<input type="checkbox"/> 28. ...		36. Parçanın katlarına sayısı: 24
54.313		15		<input type="checkbox"/> 29. ...		37. Parçanın katlarına sayısı: 24
55.313		15		<input type="checkbox"/> 30. ...		38. Parçanın katlarına sayısı: 24
56.313		15		<input type="checkbox"/> 31. ...		39. Parçanın katlarına sayısı: 24
57.313		15		<input type="checkbox"/> 32. ...		40. Parçanın katlarına sayısı: 24
58.313		15		<input type="checkbox"/> 33. ...		41. Parçanın katlarına sayısı: 24
59.313		15		<input type="checkbox"/> 34. ...		42. Parçanın katlarına sayısı: 24
60.313		15		<input type="checkbox"/> 35. ...		43. Parçanın katlarına sayısı: 24
61.313		15		<input type="checkbox"/> 36. ...		44. Parçanın katlarına sayısı: 24
62.313		15		<input type="checkbox"/> 37. ...		45. Parçanın katlarına sayısı: 24
63.313		15		<input type="checkbox"/> 38. ...		46. Parçanın katlarına sayısı: 24
64.313		15		<input type="checkbox"/> 39. ...		47. Parçanın katlarına sayısı: 24
65.313		15		<input type="checkbox"/> 40. ...		48. Parçanın katlarına sayısı: 24
66.313		15		<input type="checkbox"/> 41. ...		49. Parçanın katlarına sayısı: 24
67.313		15		<input type="checkbox"/> 42. ...		50. Parçanın katlarına sayısı: 24
68.313		15		<input type="checkbox"/> 43. ...		51. Parçanın katlarına sayısı: 24
69.313		15		<input type="checkbox"/> 44. ...		52. Parçanın katlarına sayısı: 24
70.313		15		<input type="checkbox"/> 45. ...		53. Parçanın katlarına sayısı: 24
71.313		15		<input type="checkbox"/> 46. ...		54. Parçanın katlarına sayısı: 24
72.313		15		<input type="checkbox"/> 47. ...		55. Parçanın katlarına sayısı: 24
73.313		15		<input type="checkbox"/> 48. ...		56. Parçanın katlarına sayısı: 24
74.313		15		<input type="checkbox"/> 49. ...		57. Parçanın katlarına sayısı: 24
75.313		15		<input type="checkbox"/> 50. ...		58. Parçanın katlarına sayısı: 24
76.313		15		<input type="checkbox"/> 51. ...		59. Parçanın katlarına sayısı: 24
77.313		15		<input type="checkbox"/> 52. ...		60. Parçanın katlarına sayısı: 24
78.313		15		<input type="checkbox"/> 53. ...		61. Parçanın katlarına sayısı: 24
79.313		15		<input type="checkbox"/> 54. ...		62. Parçanın katlarına sayısı: 24
80.313		15		<input type="checkbox"/> 55. ...		63. Parçanın katlarına sayısı: 24
81.313		15		<input type="checkbox"/> 56. ...		64. Parçanın katlarına sayısı: 24
82.313		15		<input type="checkbox"/> 57. ...		65. Parçanın katlarına sayısı: 24
83.313		15		<input type="checkbox"/> 58. ...		66. Parçanın katlarına sayısı: 24
84.313		15		<input type="checkbox"/> 59. ...		67. Parçanın katlarına sayısı: 24
85.313		15		<input type="checkbox"/> 60. ...		68. Parçanın katlarına sayısı: 24
86.313		15		<input type="checkbox"/> 61. ...		69. Parçanın katlarına sayısı: 24
87.313		15		<input type="checkbox"/> 62. ...		70. Parçanın katlarına sayısı: 24
88.313		15		<input type="checkbox"/> 63. ...		71. Parçanın katlarına sayısı: 24
89.313		15		<input type="checkbox"/> 64. ...		72. Parçanın katlarına sayısı: 24
90.313		15		<input type="checkbox"/> 65. ...		73. Parçanın katlarına sayısı: 24
91.313		15		<input type="checkbox"/> 66. ...		74. Parçanın katlarına sayısı: 24
92.313		15		<input type="checkbox"/> 67. ...		75. Parçanın katlarına sayısı: 24
93.313		15		<input type="checkbox"/> 68. ...		76. Parçanın katlarına sayısı: 24
94.313		15		<input type="checkbox"/> 69. ...		77. Parçanın katlarına sayısı: 24
95.313		15		<input type="checkbox"/> 70. ...		78. Parçanın katlarına sayısı: 24
96.313		15		<input type="checkbox"/> 71. ...		79. Parçanın katlarına sayısı: 24
97.313		15		<input type="checkbox"/> 72. ...		80. Parçanın katlarına sayısı: 24
98.313		15		<input type="checkbox"/> 73. ...		81. Parçanın katlarına sayısı: 24
99.313		15		<input type="checkbox"/> 74. ...		82. Parçanın katlarına sayısı: 24
100.313		15		<input type="checkbox"/> 75. ...		83. Parçanın katlarına sayısı: 24

YAPI RUHSATI										119958023	
1 Ruhsat Verilen Kurum: ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI		4 Ruhsatın veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yarı yapı <input type="checkbox"/> 2 Restorasyon <input type="checkbox"/> 3 Değişim <input type="checkbox"/> 4 Ek yapı <input type="checkbox"/> 5 Kat eklemesi <input type="checkbox"/> 6 İnceleme <input type="checkbox"/> 7 Değişim <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 9 Değişim		5 Ruhsatın onay tarihi: 10.05.2016		10 Ruhsatın no: 2016/20		11 İlk inşaat tarihi: / /		12 İk. inşaat tarihi: / /	
2 Ruhsatın veriliş yeri adresi: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI		3 Ruhsatın veriliş yeri adresi: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI		13 İlk inşaat onay tarihi: / /		14 İk. inşaat onay tarihi: / /		15 İmar durumu no: 566		16 Zemin etütü onay tarihi: / /	
31 Adres: LALAPAĞA MAH. ÇIĞIR YOLU 9 CAD. SAKAKAT APT BİNA GRNİSİ 3110 ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI		32 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI		17 Ruhsatın plan onay tarihi: / /		18 Ruhsatın katlarına sayısı: KENTLİ-TİCARET		19 Ruhsatın alan no: 22734		20 Zemin etütü alan no: / /	
33 Adres: LALAPAĞA MAH. ÇIĞIR YOLU 9 CAD. SAKAKAT APT BİNA GRNİSİ 3110 ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI		34 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI		21 Yapı esasları belge tarihi: 16.03.2015		22 Yapı esasları belge no: 3123-1-48		23 ÇED raporu onay tarihi: / /		24 Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /	
35 Adres: LALAPAĞA MAH. ÇIĞIR YOLU 9 CAD. SAKAKAT APT BİNA GRNİSİ 3110 ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI		36 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI		25 Ruhsatın iptal/sonuç tarihi: / /		26 Ruhsatın iptal/sonuç nedeni: / /		27 Ruhsatın iptal/sonuç tarihi: / /		28 Ruhsatın iptal/sonuç nedeni: / /	

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhhidinin	Şantiye Şefinin
27 Adres: LALAPAĞA MAH. ÇIĞIR YOLU 9 CAD. SAKAKAT APT BİNA GRNİSİ 3110 ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI	32 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI	42 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI
33 Adres: LALAPAĞA MAH. ÇIĞIR YOLU 9 CAD. SAKAKAT APT BİNA GRNİSİ 3110 ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI	34 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI	43 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI
35 Adres: LALAPAĞA MAH. ÇIĞIR YOLU 9 CAD. SAKAKAT APT BİNA GRNİSİ 3110 ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI	36 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI	44 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
50 Katın en az 2 katının yapı yüksekliği 2 katından fazla olması	51 Bağlı yapı yüksekliği	52 Y-2014 (10)	53 Yerden yüksekliği	54 Y-2014 (10)	55 Yerden yüksekliği	56 Y-2014 (10)	57 Y-2014 (10)
1110 - Mavi	30	424	2	30	30	30	30
1200 - Ofis ve işyeri	6	056	13	438	620	756	1050
3004 - Ofis Alan (Merkezi)	169	167	62	14	14	14	14
3004 - Ofis Alan (Yanlış Merkezi)	167	167	62	14	14	14	14
3005 - Ofis Alan (Diğer)	130	130	62	14	14	14	14
3007 - Ofis Alan (Merkezi)	102	102	62	14	14	14	14
Toplam: 1110 - Mavi	26	575	62	14	14	14	14

Yapının Teknik Özellikleri											
74 Katın Sayısı				84 Katın Sayısı				86 Katın Sayısı			
1 Merkezi alan ve diğer				2 Kat alanları				3 Kat alanları			
5 Değerli alanlar				6 Kat alanları				7 Kat alanları			
75 Katın Sayısı				80 Katın Sayısı				85 Katın Sayısı			
1 Kat alanı				2 Kat alanı				3 Kat alanı			
5 Kat alanı				6 Kat alanı				7 Kat alanı			
80 Katın Sayısı				85 Katın Sayısı				90 Katın Sayısı			
1 Kat alanı				2 Kat alanı				3 Kat alanı			
5 Kat alanı				6 Kat alanı				7 Kat alanı			
80 Katın Sayısı				85 Katın Sayısı				90 Katın Sayısı			
1 Kat alanı				2 Kat alanı				3 Kat alanı			
5 Kat alanı				6 Kat alanı				7 Kat alanı			

Yapı Projeleri				
80 Onay tarihi: 20.04.2016	81 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI	82 Oda sicil no: 4146798030	83 Oda sicil no: 51242	84 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI
80 Onay tarihi: 20.04.2016	81 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI	82 Oda sicil no: 3402141630	83 Oda sicil no: 10740	84 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI
80 Onay tarihi: 20.04.2016	81 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI	82 Oda sicil no: 1828181272	83 Oda sicil no: 49726	84 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI
80 Onay tarihi: 20.04.2016	81 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI	82 Oda sicil no: 5511512324	83 Oda sicil no: 31055	84 Adres: ERZURUM İLİ ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YARUTİYE BÖLGE BAŞKANLIĞI

YAPI RUHSATI												102357654																																																											
1. Ruhsat Veren Kurum ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAPILAR VE İZLENİMLER MÜDÜRLÜĞÜ				4. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yatırı yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Çivi levazı <input type="checkbox"/> 5. Kat levazı <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 7. Geçit <input type="checkbox"/> 8. Tünel <input type="checkbox"/> 9. Diğeri				5. Ruhsatın ömrü tarihi 10.05.2016				10. Ruhsat no 2016/21		11. Ruhsat tarihi		12. Ruhsat no																																																							
2. Ruhsat alanın/yapının adresi ERZURUM İLİ İLÇE: MERKEZ KÖYÜ: KAYATLILAR Beldiye: ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KAYATLILAR Mahalle: LALAPAZA MAH. Mahalle tarifi no: 77 Meydan/bina/daire/kat/alt kat no: KAZIM KARAGÖKLER SEMT GARAJI Çokkatlı binalar için blok no: Diğ. blok no: 8 Etaj ad: Blok ad:				3. Ruhsatın veriliş tarihi 12.05.2016				13. İmar planı/ölçü tarihi		14. İmar ölçümü tarihi		15. İmar durumu no 894		16. Zemin etajlı yapı tarihi		17. Parsel no		18. Parsel alanı (m ²) 23734																																																					
33. Adres LALAPAZA MAH. FIKRİ YOLU CAD. SAKAKAT APT. BINA BİRİSİ SİTE NO: 8/10 KAPIL NO: 23 YAKUTLILAR / ERZURUM				34. Sağık/taahhüt vengü deimi no 450055933				35. Sağık/taahhüt vengü deimi no 3300571917				36. Sağık/taahhüt vengü deimi no 411191				37. Sağık/taahhüt vengü deimi no 14042016				38. Sağık/taahhüt vengü deimi no 0904				39. Sağık/taahhüt vengü deimi no 0903				40. Sağık/taahhüt vengü deimi no 12/03/2015				41. Sağık/taahhüt vengü deimi tarihi				42. Ruhsatın ömrü tarihi				43. Ruhsatın bitiş tarihi				44. Ruhsatın bitiş tarihi				45. Ruhsatın bitiş tarihi				46. Ruhsatın bitiş tarihi				47. Ruhsatın bitiş tarihi				48. Ruhsatın bitiş tarihi				49. Ruhsatın bitiş tarihi				50. Ruhsatın bitiş tarihi			

Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidiinin				Şantiye Şefinin																																																											
37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MÜHÜRÜ 010 ÇOKKALTI AÇI ORTAKLIK 28/05/1965				38. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no KİRALI YAKUZ, ER ÇOKUÇ İNŞAAT TANİTİM İNŞAAT MÜHÜRÜ 1962/09/24				42. Adı soyadı, unvanı YAKIN DANDAN ERDOĞDU A.Ş.																																																											
39. Doğum tarihi				33. Önceki sicil no 21595				43. TC kimlik no 2170886048																																																											
39. Doğum tarihi				34. Sağık/taahhüt vengü deimi no 450055933				35. Sağık/taahhüt vengü deimi no 3300571917				44. Önceki sicil no 85012																																																							
33. Adres LALAPAZA MAH. FIKRİ YOLU CAD. SAKAKAT APT. BINA BİRİSİ SİTE NO: 8/10 KAPIL NO: 23 YAKUTLILAR / ERZURUM				37. Sağık/taahhüt vengü deimi no 14042016				38. Sağık/taahhüt vengü deimi no 0904				40. Sağık/taahhüt vengü deimi no 12/03/2015				41. Sağık/taahhüt vengü deimi no 0903				39. Sağık/taahhüt vengü deimi no 0903				40. Sağık/taahhüt vengü deimi no 12/03/2015				41. Sağık/taahhüt vengü deimi no 0903				42. Sağık/taahhüt vengü deimi no 12/03/2015				43. Sağık/taahhüt vengü deimi no 12/03/2015				44. Sağık/taahhüt vengü deimi no 12/03/2015				45. Sağık/taahhüt vengü deimi no 12/03/2015				46. Sağık/taahhüt vengü deimi no 12/03/2015				47. Sağık/taahhüt vengü deimi no 12/03/2015				48. Sağık/taahhüt vengü deimi no 12/03/2015				49. Sağık/taahhüt vengü deimi no 12/03/2015				50. Sağık/taahhüt vengü deimi no 12/03/2015			

Form Düzenlenen Kısım İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler																																																																																																			
50. Kaldırım alanının genişliği ve yapının bap max. yüksekliği ile diğer özellikler				51. Sağık/taahhüt vengü deimi no		52. Yüzölçümü (m ²)		53. Binanın yapı sayısı		54. Yapının sağık/taahhüt vengü deimi no		55. Yapının binası için yapı tarihi		56. Yapının binası için yapı tarihi		57. Yapının binası için yapı tarihi		58. Yapının binası için yapı tarihi		59. Yapının binası için yapı tarihi		60. Yapının binası için yapı tarihi		61. Yapının binası için yapı tarihi		62. Yapının binası için yapı tarihi		63. Yapının binası için yapı tarihi		64. Yapının binası için yapı tarihi		65. Yapının binası için yapı tarihi		66. Yapının binası için yapı tarihi		67. Yapının binası için yapı tarihi		68. Yapının binası için yapı tarihi		69. Yapının binası için yapı tarihi		70. Yapının binası için yapı tarihi		71. Yapının binası için yapı tarihi		72. Yapının binası için yapı tarihi		73. Yapının binası için yapı tarihi		74. Yapının binası için yapı tarihi		75. Yapının binası için yapı tarihi		76. Yapının binası için yapı tarihi		77. Yapının binası için yapı tarihi		78. Yapının binası için yapı tarihi		79. Yapının binası için yapı tarihi		80. Yapının binası için yapı tarihi		81. Yapının binası için yapı tarihi		82. Yapının binası için yapı tarihi		83. Yapının binası için yapı tarihi		84. Yapının binası için yapı tarihi		85. Yapının binası için yapı tarihi		86. Yapının binası için yapı tarihi		87. Yapının binası için yapı tarihi		88. Yapının binası için yapı tarihi		89. Yapının binası için yapı tarihi		90. Yapının binası için yapı tarihi		91. Yapının binası için yapı tarihi		92. Yapının binası için yapı tarihi		93. Yapının binası için yapı tarihi		94. Yapının binası için yapı tarihi		95. Yapının binası için yapı tarihi		96. Yapının binası için yapı tarihi		97. Yapının binası için yapı tarihi		98. Yapının binası için yapı tarihi		99. Yapının binası için yapı tarihi		100. Yapının binası için yapı tarihi	

Yapının Teknik Özellikleri																							
76. İnek Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Bulaşık <input type="checkbox"/> 3. Kükür <input type="checkbox"/> 4. Süzgeç <input type="checkbox"/> 5. Diğer				84. Temeller <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Bulaşık <input type="checkbox"/> 3. Kükür <input type="checkbox"/> 4. Süzgeç <input type="checkbox"/> 5. Diğer				85. Orta Katmanlı Atalar <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Bulaşık <input type="checkbox"/> 3. Kükür <input type="checkbox"/> 4. Süzgeç <input type="checkbox"/> 5. Diğer				86. Yapının Yapı Türü <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Bulaşık <input type="checkbox"/> 3. Kükür <input type="checkbox"/> 4. Süzgeç <input type="checkbox"/> 5. Diğer				87. Dışarı Doğru Maddeler <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Bulaşık <input type="checkbox"/> 3. Kükür <input type="checkbox"/> 4. Süzgeç <input type="checkbox"/> 5. Diğer				88. Diğer <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Bulaşık <input type="checkbox"/> 3. Kükür <input type="checkbox"/> 4. Süzgeç <input type="checkbox"/> 5. Diğer			

Yapı Projeleri											
89. Orijinal tarihi		90. İşletme tarihi		91. TC kimlik no		92. Önceki sicil no		93. Adres		94. İmza	
30.04.2016		RÜVEYDA AKSÖZÜT		4146776826		51249		SAMDANCI MAH. PARAGAZI SK. NO: 6/10 KAPIL NO: 3 RIZA/ERZURUM		[İmza]	
06.04.2016		HÜSEYİN NİŞANLIOĞLU		846104690		70778		BOSANLIK YENİ MAH. İNŞAAT ERZURUM KAYALI SK. NO: 27 İÇ KAPIL NO: 8 KARTAL / ERZURUM			
...		HÜSEYİN KIRAZI		18101941272		49720		POSTANE MAH. MUHTAR İBRAHİM SK. NO: 2/10 KAPIL NO: 3 TUTLU / ERZURUM		[İmza]	
...		SALİM OSMANLI		56116207324		81310		TURGUT KEÇİ MAH. FATİH/BUL. NO: 99/10 KAPIL NO: 8 BULANBULDU / ERZURUM			

YAPI RUHSATI				128116324							
1 Ruhsatın Verilen Kurum T.C. EKİRDİRİM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAPILAR VE İZLENİMLER BÜLÜMÜ		8 Ruhsatın Verilen Alan <input type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yeniden <input type="checkbox"/> 11 Gökçealan <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kulland. değişikliği <input type="checkbox"/> 4 Ek inşaat <input type="checkbox"/> 13 Farklılık <input type="checkbox"/> 5 Hafif iyileştirme <input type="checkbox"/> 14 Mülkiyet transferi <input type="checkbox"/> 6 İmar <input type="checkbox"/> 15 Detaylı inşaat <input type="checkbox"/> 7 Değişiklik <input type="checkbox"/> 16 İmar değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Tesisat <input type="checkbox"/> 17 İmaratın durdurulması <input type="checkbox"/> 9 Diğer <input type="checkbox"/> 18 Belirli duruma		9 Ruhsatın öngörülen tarihi 10.05.2016		10 Ruhsatın ne zaman verildiği tarihi 2016/24		11 Ruhsatın tarihi		12 Ruhsatın süresi	
2 Ruhsatın verildiği yapıya ait adres İl: EKİRDİRİM İlçe: YAKUTIYE Bulvarı: MERKEZ Köy: ... Sokak: ... Mühür: T.C. EKİRDİRİM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAPILAR VE İZLENİMLER BÜLÜMÜ Mahalle: LALAPASA MAH. Mühür tarihi: 07/07/2016		3 Ruhsatın verildiği yapıya ait adres Mühür tarihi: 07/07/2016		4 Ruhsatın verildiği yapıya ait adres Mühür tarihi: 07/07/2016		5 Ruhsatın verildiği yapıya ait adres Mühür tarihi: 07/07/2016		6 Ruhsatın verildiği yapıya ait adres Mühür tarihi: 07/07/2016		7 Ruhsatın verildiği yapıya ait adres Mühür tarihi: 07/07/2016	
31 Mülk No: 390		32 Adalet No: 34		33 Tapu Sicil No: 100		34 Tapu Sicil No: 100		35 Tapu Sicil No: 100		36 Tapu Sicil No: 100	

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
27 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No ERDEM HAKKI KARACANLI T.C. KİMLİK NO: 1987070804 28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı ADİTİYE VERGİ DAİRESİ	32 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No ERDEM HAKKI KARACANLI T.C. KİMLİK NO: 1987070804 33 Bağlı olduğu vergi dairesi adı ADİTİYE VERGİ DAİRESİ	43 Adı Soyadı, Unvanı YASİN DANIŞMANLIK ŞİRKETİ A.Ş.
37 Sığara sicil no: 14.04.2016	38 Sığara sicil no: 06343	44 Sığara sicil no: 05270
45 Sığara sicil no: 1407200742003	46 Sığara sicil no: 1407200742003	47 Sığara sicil no: 1407200742003

Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
1110 - Mesnet	52	8360	52 Beton yapı sayısı	53 Beton başlangıç yüksekliği	54 Yapı başlangıç yüksekliği
300 - Otak Alan (Otak Alan)	301	301	55 Yapıdan önceki beton yapı sayısı	56 Yapıdan önceki beton yapı sayısı	57 Yapıdan önceki beton yapı sayısı
300 - Otak Alan (Yatay)	300	300	58 Toplam beton yapı sayısı	59 Toplam beton yapı sayısı	60 Toplam beton yapı sayısı
300 - Otak Alan (Dikey)	300	300	61 Toplam beton yapı sayısı	62 Toplam beton yapı sayısı	63 Toplam beton yapı sayısı
300 - Otak Alan (Dikey)	300	300	64 Toplam beton yapı sayısı	65 Toplam beton yapı sayısı	66 Toplam beton yapı sayısı
300 - Otak Alan (Dikey)	300	300	67 Toplam beton yapı sayısı	68 Toplam beton yapı sayısı	69 Toplam beton yapı sayısı
300 - Otak Alan (Dikey)	300	300	70 Toplam beton yapı sayısı	71 Toplam beton yapı sayısı	72 Toplam beton yapı sayısı
300 - Otak Alan (Dikey)	300	300	73 Toplam beton yapı sayısı	74 Toplam beton yapı sayısı	75 Toplam beton yapı sayısı
300 - Otak Alan (Dikey)	300	300	76 Toplam beton yapı sayısı	77 Toplam beton yapı sayısı	78 Toplam beton yapı sayısı

Yapının Teknik Özellikleri			
1. Katın yüksekliği	2. Katın yüksekliği	3. Katın yüksekliği	4. Katın yüksekliği
5. Katın yüksekliği	6. Katın yüksekliği	7. Katın yüksekliği	8. Katın yüksekliği
9. Katın yüksekliği	10. Katın yüksekliği	11. Katın yüksekliği	12. Katın yüksekliği
13. Katın yüksekliği	14. Katın yüksekliği	15. Katın yüksekliği	16. Katın yüksekliği
17. Katın yüksekliği	18. Katın yüksekliği	19. Katın yüksekliği	20. Katın yüksekliği
21. Katın yüksekliği	22. Katın yüksekliği	23. Katın yüksekliği	24. Katın yüksekliği
25. Katın yüksekliği	26. Katın yüksekliği	27. Katın yüksekliği	28. Katın yüksekliği
29. Katın yüksekliği	30. Katın yüksekliği	31. Katın yüksekliği	32. Katın yüksekliği
33. Katın yüksekliği	34. Katın yüksekliği	35. Katın yüksekliği	36. Katın yüksekliği
37. Katın yüksekliği	38. Katın yüksekliği	39. Katın yüksekliği	40. Katın yüksekliği
41. Katın yüksekliği	42. Katın yüksekliği	43. Katın yüksekliği	44. Katın yüksekliği
45. Katın yüksekliği	46. Katın yüksekliği	47. Katın yüksekliği	48. Katın yüksekliği
49. Katın yüksekliği	50. Katın yüksekliği	51. Katın yüksekliği	52. Katın yüksekliği
53. Katın yüksekliği	54. Katın yüksekliği	55. Katın yüksekliği	56. Katın yüksekliği
57. Katın yüksekliği	58. Katın yüksekliği	59. Katın yüksekliği	60. Katın yüksekliği
61. Katın yüksekliği	62. Katın yüksekliği	63. Katın yüksekliği	64. Katın yüksekliği
65. Katın yüksekliği	66. Katın yüksekliği	67. Katın yüksekliği	68. Katın yüksekliği
69. Katın yüksekliği	70. Katın yüksekliği	71. Katın yüksekliği	72. Katın yüksekliği
73. Katın yüksekliği	74. Katın yüksekliği	75. Katın yüksekliği	76. Katın yüksekliği
77. Katın yüksekliği	78. Katın yüksekliği	79. Katın yüksekliği	80. Katın yüksekliği
81. Katın yüksekliği	82. Katın yüksekliği	83. Katın yüksekliği	84. Katın yüksekliği
85. Katın yüksekliği	86. Katın yüksekliği	87. Katın yüksekliği	88. Katın yüksekliği
89. Katın yüksekliği	90. Katın yüksekliği	91. Katın yüksekliği	92. Katın yüksekliği
93. Katın yüksekliği	94. Katın yüksekliği	95. Katın yüksekliği	96. Katın yüksekliği
97. Katın yüksekliği	98. Katın yüksekliği	99. Katın yüksekliği	100. Katın yüksekliği

Yapı Projeleri			
93 Çayırbaşı	94 Adalet No	95 TC Kimlik No	96 Oda Sicil No
97 Çayırbaşı	98 Adalet No	99 TC Kimlik No	100 Oda Sicil No
101 Çayırbaşı	102 Adalet No	103 TC Kimlik No	104 Oda Sicil No
105 Çayırbaşı	106 Adalet No	107 TC Kimlik No	108 Oda Sicil No
109 Çayırbaşı	110 Adalet No	111 TC Kimlik No	112 Oda Sicil No
113 Çayırbaşı	114 Adalet No	115 TC Kimlik No	116 Oda Sicil No
117 Çayırbaşı	118 Adalet No	119 TC Kimlik No	120 Oda Sicil No
121 Çayırbaşı	122 Adalet No	123 TC Kimlik No	124 Oda Sicil No
125 Çayırbaşı	126 Adalet No	127 TC Kimlik No	128 Oda Sicil No
129 Çayırbaşı	130 Adalet No	131 TC Kimlik No	132 Oda Sicil No
133 Çayırbaşı	134 Adalet No	135 TC Kimlik No	136 Oda Sicil No
137 Çayırbaşı	138 Adalet No	139 TC Kimlik No	140 Oda Sicil No
141 Çayırbaşı	142 Adalet No	143 TC Kimlik No	144 Oda Sicil No
145 Çayırbaşı	146 Adalet No	147 TC Kimlik No	148 Oda Sicil No
149 Çayırbaşı	150 Adalet No	151 TC Kimlik No	152 Oda Sicil No
153 Çayırbaşı	154 Adalet No	155 TC Kimlik No	156 Oda Sicil No
157 Çayırbaşı	158 Adalet No	159 TC Kimlik No	160 Oda Sicil No
161 Çayırbaşı	162 Adalet No	163 TC Kimlik No	164 Oda Sicil No
165 Çayırbaşı	166 Adalet No	167 TC Kimlik No	168 Oda Sicil No
169 Çayırbaşı	170 Adalet No	171 TC Kimlik No	172 Oda Sicil No
173 Çayırbaşı	174 Adalet No	175 TC Kimlik No	176 Oda Sicil No
177 Çayırbaşı	178 Adalet No	179 TC Kimlik No	180 Oda Sicil No
181 Çayırbaşı	182 Adalet No	183 TC Kimlik No	184 Oda Sicil No
185 Çayırbaşı	186 Adalet No	187 TC Kimlik No	188 Oda Sicil No
189 Çayırbaşı	190 Adalet No	191 TC Kimlik No	192 Oda Sicil No
193 Çayırbaşı	194 Adalet No	195 TC Kimlik No	196 Oda Sicil No
197 Çayırbaşı	198 Adalet No	199 TC Kimlik No	200 Oda Sicil No

YAPI RUHSATI												119221513			
1 Ruhsat Veren Kurum TC ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAYURTİLERZURUM				4 Ruhsatın niteliği amaç <input type="checkbox"/> 1. İmar yapı <input type="checkbox"/> 10. Reklam yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Değişiklik <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kulaçlı değiştirme <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Parçeleme <input type="checkbox"/> 5. Kat katman <input type="checkbox"/> 14. Bölünmüş bina <input type="checkbox"/> 6. İmar <input type="checkbox"/> 15. Detaylı bina <input type="checkbox"/> 7. Bina <input type="checkbox"/> 16. İmar değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tesis <input type="checkbox"/> 17. İmar düzeni <input type="checkbox"/> 9. Ordu <input type="checkbox"/> 18. Bina düzeni				6 Ruhsatın arazi tarihi 10.05.2016		10 Ruhsatın 2016/26		11. Ruhsat tarihi / /		12. Ruhsat no / /	
2 Ruhsat verilecek yapı adı A. ERZURUM İYİ B. İZMİR C. YAKUTİYE				13. İmar planı no / /				14. İmar süresi / /		15. İmar süresi no / /		16. Zemin etek yüksekliği / /			
3. Belediye Y.İ. ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAYURTİLERZURUM				17. Proje yapının yapı türü / /				18. Proje inşaatı tarihi / /		19. Proje inşaatı no / /		20. Proje inşaatı no / /			
4. Mülkiyet LALANPAŞA MAH. Mahalle temsil kodu: 27				21. Yapı inşaatı başlangıç tarihi 10.03.2015				22. Yapı inşaatı bitiş tarihi / /		23. Yapı inşaatı bitiş tarihi / /		24. Yapı inşaatı bitiş tarihi / /			
5. Mülkiyet sahibinin adı KAZIM KARABEDİR SEMT ÇARŞI				25. ÇED raporu arazi tarihi / /				26. Mülkiyet sahibi adı / /		27. Mülkiyet sahibi adı / /		28. ÇED raporu tarihi / /			
6. Cadde/Alan adı / /				29. ÇED raporu tarihi / /				30. ÇED raporu tarihi / /		31. ÇED raporu tarihi / /		32. ÇED raporu tarihi / /			
7. Blok no / /				33. ÇED raporu tarihi / /				34. ÇED raporu tarihi / /		35. ÇED raporu tarihi / /		36. ÇED raporu tarihi / /			
8. Blok no / /				37. ÇED raporu tarihi / /				38. ÇED raporu tarihi / /		39. ÇED raporu tarihi / /		40. ÇED raporu tarihi / /			
9. Blok no / /				41. ÇED raporu tarihi / /				42. ÇED raporu tarihi / /		43. ÇED raporu tarihi / /		44. ÇED raporu tarihi / /			
10. Blok no / /				45. ÇED raporu tarihi / /				46. ÇED raporu tarihi / /		47. ÇED raporu tarihi / /		48. ÇED raporu tarihi / /			

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhidinin	Şantiye Şefinin
37. Adres ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAYURTİLERZURUM	38. Adres KAZIM KARABEDİR SEMT ÇARŞI YAKUTİYE	39. Adres YAKUTİYE MAH. ÇARŞI YAKUTİYE
39. Adres LALANPAŞA MAH. ÇARŞI YAKUTİYE	40. Adres KAZIM KARABEDİR SEMT ÇARŞI YAKUTİYE	41. Adres YAKUTİYE MAH. ÇARŞI YAKUTİYE
42. Adres LALANPAŞA MAH. ÇARŞI YAKUTİYE	43. Adres KAZIM KARABEDİR SEMT ÇARŞI YAKUTİYE	44. Adres YAKUTİYE MAH. ÇARŞI YAKUTİYE
45. Adres LALANPAŞA MAH. ÇARŞI YAKUTİYE	46. Adres KAZIM KARABEDİR SEMT ÇARŞI YAKUTİYE	47. Adres YAKUTİYE MAH. ÇARŞI YAKUTİYE
48. Adres LALANPAŞA MAH. ÇARŞI YAKUTİYE	49. Adres KAZIM KARABEDİR SEMT ÇARŞI YAKUTİYE	50. Adres YAKUTİYE MAH. ÇARŞI YAKUTİYE

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler			
51. Kısımla ilgili özellikler	52. Kısımla ilgili özellikler	53. Kısımla ilgili özellikler	54. Kısımla ilgili özellikler	55. Kısımla ilgili özellikler	56. Kısımla ilgili özellikler	57. Kısımla ilgili özellikler	58. Kısımla ilgili özellikler
59. Kısımla ilgili özellikler	60. Kısımla ilgili özellikler	61. Kısımla ilgili özellikler	62. Kısımla ilgili özellikler	63. Kısımla ilgili özellikler	64. Kısımla ilgili özellikler	65. Kısımla ilgili özellikler	66. Kısımla ilgili özellikler
67. Kısımla ilgili özellikler	68. Kısımla ilgili özellikler	69. Kısımla ilgili özellikler	70. Kısımla ilgili özellikler	71. Kısımla ilgili özellikler	72. Kısımla ilgili özellikler	73. Kısımla ilgili özellikler	74. Kısımla ilgili özellikler
75. Kısımla ilgili özellikler	76. Kısımla ilgili özellikler	77. Kısımla ilgili özellikler	78. Kısımla ilgili özellikler	79. Kısımla ilgili özellikler	80. Kısımla ilgili özellikler	81. Kısımla ilgili özellikler	82. Kısımla ilgili özellikler

Yapının Teknik Özellikleri							
75. Temel		76. Temel		77. Temel		78. Temel	
79. Temel		80. Temel		81. Temel		82. Temel	
83. Temel		84. Temel		85. Temel		86. Temel	
87. Temel		88. Temel		89. Temel		90. Temel	
91. Temel		92. Temel		93. Temel		94. Temel	
95. Temel		96. Temel		97. Temel		98. Temel	
99. Temel		100. Temel		101. Temel		102. Temel	

Yapı Projeleri				
33. Blok no	34. Blok no	35. Blok no	36. Blok no	37. Blok no
38. Blok no	39. Blok no	40. Blok no	41. Blok no	42. Blok no
43. Blok no	44. Blok no	45. Blok no	46. Blok no	47. Blok no
48. Blok no	49. Blok no	50. Blok no	51. Blok no	52. Blok no
53. Blok no	54. Blok no	55. Blok no	56. Blok no	57. Blok no
58. Blok no	59. Blok no	60. Blok no	61. Blok no	62. Blok no
63. Blok no	64. Blok no	65. Blok no	66. Blok no	67. Blok no
68. Blok no	69. Blok no	70. Blok no	71. Blok no	72. Blok no
73. Blok no	74. Blok no	75. Blok no	76. Blok no	77. Blok no
78. Blok no	79. Blok no	80. Blok no	81. Blok no	82. Blok no

YAPI RUHSATI										1240803/1	
1. Ruhsat Verilen Kurum: ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ FAALİYET DURUMU					4. Ruhsatın veriliş tarihi: 10 Ocak 2016			5. Ruhsatın süresi: 2016/27		11. Ruhsat türü: /	12. Ruhsat no: /
2. Ruhsatın veriliş yeri: ERZURUM İl; YAKUTİYE İlçe; MÖZNEZ Köy					<input type="checkbox"/> 1. Yüksek <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon	<input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Değerlendirme		<input type="checkbox"/> 13. Enerji alanı <input type="checkbox"/> 14. Enerji alanı genişletme	15. Enerji alanı no: /	16. Zemin etek seviyesi: /	
3. Ruhsatın veriliş amacı: MİKRO İYİLEŞTİRME					<input type="checkbox"/> 4. Ek alan <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği	<input type="checkbox"/> 5. Yeni binanın inşaatı <input type="checkbox"/> 13. Fesih		<input type="checkbox"/> 17. Peyzaj alanı <input type="checkbox"/> 18. Ruhsatın kullanma amacı	19. Ruhsatın kullanma amacı: KENTİÇİ İYİLEŞTİRME	20. Ruhsatın alanı (m ²): 23794	
4. Ruhsatın veriliş konusu: MİKRO İYİLEŞTİRME					<input type="checkbox"/> 6. Ek alan <input type="checkbox"/> 15. Değişiklik	<input type="checkbox"/> 7. Değişiklik <input type="checkbox"/> 16. Değişiklik		<input type="checkbox"/> 21. Tapu türü: 024	22. Tapu türü: 024	23. Tapu türü: 024	
5. Ruhsatın veriliş tarihi: 10/01/2016					<input type="checkbox"/> 8. Ek alan <input type="checkbox"/> 17. Değişiklik	<input type="checkbox"/> 9. Ek alan <input type="checkbox"/> 18. Ruhsatın kullanma amacı		<input type="checkbox"/> 24. Ruhsatın kullanma başlangıcı	25. Ruhsatın kullanma başlangıcı: /	26. Ruhsatın sona ermesi: /	
6. Ruhsatın veriliş amacı: MİKRO İYİLEŞTİRME					<input type="checkbox"/> 10. Restorasyon	<input type="checkbox"/> 11. Değerlendirme		<input type="checkbox"/> 13. Enerji alanı	<input type="checkbox"/> 14. Enerji alanı genişletme	<input type="checkbox"/> 15. Enerji alanı no	
7. Ruhsatın veriliş tarihi: /					<input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği	<input type="checkbox"/> 13. Fesih		<input type="checkbox"/> 17. Peyzaj alanı	<input type="checkbox"/> 18. Ruhsatın kullanma amacı	<input type="checkbox"/> 19. Ruhsatın alanı	
8. Ruhsatın veriliş konusu: MİKRO İYİLEŞTİRME					<input type="checkbox"/> 15. Değişiklik	<input type="checkbox"/> 16. Değişiklik		<input type="checkbox"/> 21. Tapu türü	<input type="checkbox"/> 22. Tapu türü	<input type="checkbox"/> 23. Tapu türü	
9. Ruhsatın veriliş amacı: MİKRO İYİLEŞTİRME					<input type="checkbox"/> 17. Değişiklik	<input type="checkbox"/> 18. Ruhsatın kullanma amacı		<input type="checkbox"/> 24. Ruhsatın kullanma başlangıcı	<input type="checkbox"/> 25. Ruhsatın kullanma başlangıcı	<input type="checkbox"/> 26. Ruhsatın sona ermesi	
10. Ruhsatın veriliş tarihi: /					<input type="checkbox"/> 19. Ruhsatın alanı	<input type="checkbox"/> 20. Ruhsatın kullanma amacı		<input type="checkbox"/> 21. Tapu türü	<input type="checkbox"/> 22. Tapu türü	<input type="checkbox"/> 23. Tapu türü	

Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin			Şantiye Şefinin		
27. Ad Soyad, unvan, TC kimlik no: MURAT GÜLEK, KANAK SAKALCI, 7819119022			32. Ad Soyad, unvan, TC kimlik no: KEMAL YAVUZ, DR. KEMAL YAVUZ TAAHHÜT İŞAAT MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ, 1500705404			40. Ad Soyad, unvan: YASİN BAYRAM, ERGONUL A.Ş.		
33. İşletme türü: /			34. İşletme türü: /			41. İşletme türü: /		
35. İşletme türü: /			36. İşletme türü: /			42. İşletme türü: /		
37. İşletme türü: /			38. İşletme türü: /			43. İşletme türü: /		
39. İşletme türü: /			40. İşletme türü: /			44. İşletme türü: /		
41. İşletme türü: /			42. İşletme türü: /			43. İşletme türü: /		
44. İşletme türü: /			45. İşletme türü: /			46. İşletme türü: /		
47. İşletme türü: /			48. İşletme türü: /			49. İşletme türü: /		

Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikler					Yapı ile İlgili Özellikler				
11.00 - Beton		51. Değişiklik durumu:		52. Yapı tipi:		53. Değişiklik durumu:		54. Yapı tipi:	
11.01 - Beton		51.1 Değişiklik durumu:		52.1 Yapı tipi:		53.1 Değişiklik durumu:		54.1 Yapı tipi:	
11.02 - Beton		51.2 Değişiklik durumu:		52.2 Yapı tipi:		53.2 Değişiklik durumu:		54.2 Yapı tipi:	
11.03 - Beton		51.3 Değişiklik durumu:		52.3 Yapı tipi:		53.3 Değişiklik durumu:		54.3 Yapı tipi:	
11.04 - Beton		51.4 Değişiklik durumu:		52.4 Yapı tipi:		53.4 Değişiklik durumu:		54.4 Yapı tipi:	
11.05 - Beton		51.5 Değişiklik durumu:		52.5 Yapı tipi:		53.5 Değişiklik durumu:		54.5 Yapı tipi:	
11.06 - Beton		51.6 Değişiklik durumu:		52.6 Yapı tipi:		53.6 Değişiklik durumu:		54.6 Yapı tipi:	
11.07 - Beton		51.7 Değişiklik durumu:		52.7 Yapı tipi:		53.7 Değişiklik durumu:		54.7 Yapı tipi:	
11.08 - Beton		51.8 Değişiklik durumu:		52.8 Yapı tipi:		53.8 Değişiklik durumu:		54.8 Yapı tipi:	
11.09 - Beton		51.9 Değişiklik durumu:		52.9 Yapı tipi:		53.9 Değişiklik durumu:		54.9 Yapı tipi:	
11.10 - Beton		51.10 Değişiklik durumu:		52.10 Yapı tipi:		53.10 Değişiklik durumu:		54.10 Yapı tipi:	
11.11 - Beton		51.11 Değişiklik durumu:		52.11 Yapı tipi:		53.11 Değişiklik durumu:		54.11 Yapı tipi:	

Yapının Teknik Özellikleri									
70. İnceleme durumu:		71. A sınıfı beton:		72. A sınıfı beton:		73. A sınıfı beton:		74. A sınıfı beton:	
70.1 İnceleme durumu:		71.1 A sınıfı beton:		72.1 A sınıfı beton:		73.1 A sınıfı beton:		74.1 A sınıfı beton:	
70.2 İnceleme durumu:		71.2 A sınıfı beton:		72.2 A sınıfı beton:		73.2 A sınıfı beton:		74.2 A sınıfı beton:	
70.3 İnceleme durumu:		71.3 A sınıfı beton:		72.3 A sınıfı beton:		73.3 A sınıfı beton:		74.3 A sınıfı beton:	
70.4 İnceleme durumu:		71.4 A sınıfı beton:		72.4 A sınıfı beton:		73.4 A sınıfı beton:		74.4 A sınıfı beton:	
70.5 İnceleme durumu:		71.5 A sınıfı beton:		72.5 A sınıfı beton:		73.5 A sınıfı beton:		74.5 A sınıfı beton:	
70.6 İnceleme durumu:		71.6 A sınıfı beton:		72.6 A sınıfı beton:		73.6 A sınıfı beton:		74.6 A sınıfı beton:	
70.7 İnceleme durumu:		71.7 A sınıfı beton:		72.7 A sınıfı beton:		73.7 A sınıfı beton:		74.7 A sınıfı beton:	
70.8 İnceleme durumu:		71.8 A sınıfı beton:		72.8 A sınıfı beton:		73.8 A sınıfı beton:		74.8 A sınıfı beton:	
70.9 İnceleme durumu:		71.9 A sınıfı beton:		72.9 A sınıfı beton:		73.9 A sınıfı beton:		74.9 A sınıfı beton:	
70.10 İnceleme durumu:		71.10 A sınıfı beton:		72.10 A sınıfı beton:		73.10 A sınıfı beton:		74.10 A sınıfı beton:	

Yapı Projeleri				
69. Çizim tarihi:	30. Ad Soyad:	61. TC kimlik no:	62. Oda sicil no:	63. Ad Soyad:
10.04.2016	ROŞEN YILMAZ	41487796700	51362	SAMERCE MAH. PATLAMA SK. NO: 6/2 KAP: NO: 3/1 PİDELİ / İSTANBUL
10.04.2016	ROŞEN YILMAZ	41487796700	51362	BOĞAZKÖY YOLU İNŞAATI ŞİHİR ERDEM KAVRACI SK. NO: 27/3 KAP: NO: 6/2 KAP: NO: 3/1 PİDELİ / İSTANBUL
10.04.2016	ROŞEN YILMAZ	41487796700	51362	POSTANE MAH. MEHMET AKER SK. NO: 2/10 KAP: NO: 3/1 PİDELİ / İSTANBUL
10.04.2016	ROŞEN YILMAZ	41487796700	51362	FURUÇ MAH. İZZET PAZAR SK. NO: 3/10 KAP: NO: 3/1 PİDELİ / İSTANBUL
10.04.2016	ROŞEN YILMAZ	41487796700	51362	BEYAZIT MAH. İZZET PAZAR SK. NO: 3/10 KAP: NO: 3/1 PİDELİ / İSTANBUL
10.04.2016	ROŞEN YILMAZ	41487796700	51362	BEYAZIT MAH. İZZET PAZAR SK. NO: 3/10 KAP: NO: 3/1 PİDELİ / İSTANBUL
10.04.2016	ROŞEN YILMAZ	41487796700	51362	BEYAZIT MAH. İZZET PAZAR SK. NO: 3/10 KAP: NO: 3/1 PİDELİ / İSTANBUL
10.04.2016	ROŞEN YILMAZ	41487796700	51362	BEYAZIT MAH. İZZET PAZAR SK. NO: 3/10 KAP: NO: 3/1 PİDELİ / İSTANBUL

YAPI RUHSATI										116496142			
1 Ruhsat Verilen Kurum ERZURUM BOYUKÖŞER BELEDİYESİ YAPILAR BÜYÜKLERİ		2 Ruhsat verilecek yapı türü adı E		3 Adres Bölge: ERZURUM İlçe: YAKUTİYE Sokak: HÖRMEZ Köy: Mahalle: LAĞARPA MAH.		4 Adres No: 250		5 Parsel No: 10		6 İKBL No: C-1			
7 Ruhsat verilecek yapı alanı 1 Yes yap. 2 Yeslenebilir 3 Yemir 4 Et. bina 5 Kef. bina 6 İskele 7 Depo 8 Tadar 9 Dolgu		8 Ruhsat verilecek yapı türü 10 Restorasyon 11 Gökten 12 Kütüphane 13 Müze 14 Mülk. binalar 15 Etiler 16 İnanç yapıları 17 Bahçe 18 Diğer		9 Mülk. no: 10/03.001/6		10 Ruhsat no: 2016/28		11 İlçe: 12 İlçe: 13 İlçe: 14 İlçe: 15 İlçe: 16 İlçe: 17 İlçe: 18 İlçe: 19 İlçe: 20 İlçe: 21 İlçe: 22 İlçe: 23 İlçe: 24 İlçe: 25 İlçe: 26 İlçe: 27 İlçe: 28 İlçe: 29 İlçe: 30 İlçe: 31 İlçe: 32 İlçe: 33 İlçe: 34 İlçe: 35 İlçe: 36 İlçe: 37 İlçe: 38 İlçe: 39 İlçe: 40 İlçe: 41 İlçe: 42 İlçe: 43 İlçe: 44 İlçe: 45 İlçe: 46 İlçe: 47 İlçe: 48 İlçe: 49 İlçe: 50 İlçe: 51 İlçe: 52 İlçe: 53 İlçe: 54 İlçe: 55 İlçe: 56 İlçe: 57 İlçe: 58 İlçe: 59 İlçe: 60 İlçe: 61 İlçe: 62 İlçe: 63 İlçe: 64 İlçe: 65 İlçe: 66 İlçe: 67 İlçe: 68 İlçe: 69 İlçe: 70 İlçe: 71 İlçe: 72 İlçe: 73 İlçe: 74 İlçe: 75 İlçe: 76 İlçe: 77 İlçe: 78 İlçe: 79 İlçe: 80 İlçe: 81 İlçe: 82 İlçe: 83 İlçe: 84 İlçe: 85 İlçe: 86 İlçe: 87 İlçe: 88 İlçe: 89 İlçe: 90 İlçe: 91 İlçe: 92 İlçe: 93 İlçe: 94 İlçe: 95 İlçe: 96 İlçe: 97 İlçe: 98 İlçe: 99 İlçe: 100		11 İlçe: 12 İlçe: 13 İlçe: 14 İlçe: 15 İlçe: 16 İlçe: 17 İlçe: 18 İlçe: 19 İlçe: 20 İlçe: 21 İlçe: 22 İlçe: 23 İlçe: 24 İlçe: 25 İlçe: 26 İlçe: 27 İlçe: 28 İlçe: 29 İlçe: 30 İlçe: 31 İlçe: 32 İlçe: 33 İlçe: 34 İlçe: 35 İlçe: 36 İlçe: 37 İlçe: 38 İlçe: 39 İlçe: 40 İlçe: 41 İlçe: 42 İlçe: 43 İlçe: 44 İlçe: 45 İlçe: 46 İlçe: 47 İlçe: 48 İlçe: 49 İlçe: 50 İlçe: 51 İlçe: 52 İlçe: 53 İlçe: 54 İlçe: 55 İlçe: 56 İlçe: 57 İlçe: 58 İlçe: 59 İlçe: 60 İlçe: 61 İlçe: 62 İlçe: 63 İlçe: 64 İlçe: 65 İlçe: 66 İlçe: 67 İlçe: 68 İlçe: 69 İlçe: 70 İlçe: 71 İlçe: 72 İlçe: 73 İlçe: 74 İlçe: 75 İlçe: 76 İlçe: 77 İlçe: 78 İlçe: 79 İlçe: 80 İlçe: 81 İlçe: 82 İlçe: 83 İlçe: 84 İlçe: 85 İlçe: 86 İlçe: 87 İlçe: 88 İlçe: 89 İlçe: 90 İlçe: 91 İlçe: 92 İlçe: 93 İlçe: 94 İlçe: 95 İlçe: 96 İlçe: 97 İlçe: 98 İlçe: 99 İlçe: 100		12 İlçe: 13 İlçe: 14 İlçe: 15 İlçe: 16 İlçe: 17 İlçe: 18 İlçe: 19 İlçe: 20 İlçe: 21 İlçe: 22 İlçe: 23 İlçe: 24 İlçe: 25 İlçe: 26 İlçe: 27 İlçe: 28 İlçe: 29 İlçe: 30 İlçe: 31 İlçe: 32 İlçe: 33 İlçe: 34 İlçe: 35 İlçe: 36 İlçe: 37 İlçe: 38 İlçe: 39 İlçe: 40 İlçe: 41 İlçe: 42 İlçe: 43 İlçe: 44 İlçe: 45 İlçe: 46 İlçe: 47 İlçe: 48 İlçe: 49 İlçe: 50 İlçe: 51 İlçe: 52 İlçe: 53 İlçe: 54 İlçe: 55 İlçe: 56 İlçe: 57 İlçe: 58 İlçe: 59 İlçe: 60 İlçe: 61 İlçe: 62 İlçe: 63 İlçe: 64 İlçe: 65 İlçe: 66 İlçe: 67 İlçe: 68 İlçe: 69 İlçe: 70 İlçe: 71 İlçe: 72 İlçe: 73 İlçe: 74 İlçe: 75 İlçe: 76 İlçe: 77 İlçe: 78 İlçe: 79 İlçe: 80 İlçe: 81 İlçe: 82 İlçe: 83 İlçe: 84 İlçe: 85 İlçe: 86 İlçe: 87 İlçe: 88 İlçe: 89 İlçe: 90 İlçe: 91 İlçe: 92 İlçe: 93 İlçe: 94 İlçe: 95 İlçe: 96 İlçe: 97 İlçe: 98 İlçe: 99 İlçe: 100	



Yapı Sahibinin	Yapı Mühendisinin	Şantiye Şefinin
27 Adres: ... 28 İmza: ...	29 Adres: ... 30 İmza: ...	31 Adres: ... 32 İmza: ...

Form Düzenlenen Kısmı ile İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler		
33 1110 - Mesken	34 3 - Otak Alan (Otak Alanı)	35 3004 - Otak Alan (Merdiven)	36 3009 - Otak Alan (Yanık Merdiven)	37 3007 - Otak Alan (Araçlık)	38 3005 - Otak Alan (Çıkış)

Yapının Teknik Özellikleri					
39 1. Katın yüksekliği	40 2. Katın yüksekliği	41 3. Katın yüksekliği	42 4. Katın yüksekliği	43 5. Katın yüksekliği	44 6. Katın yüksekliği

Yapı Projeleri				
45 Onay tarihi	46 Adres	47 İnşaat no	48 Çile no	49 Adres
30.04.2018	ROVEYDA ANULLU	4160769790	51947	SANCIÖZME MAH. PARAGAN SK. NO: 3/1 KAPANI / İSTANBUL
30.04.2018	HÜSEYİN MESRUOĞLU	34981416108	107287	BOĞAZLIK YANI MAH. ŞEHİT ERDEM KAVAKLI SK. NO: 27/1 KAPANI / İSTANBUL
30.04.2018	HÜSEYİN KIRAZ	18181941272	49026	POSTANE MAH. MUHTAR İYİTAZ SK. NO: 2/1 KAPANI / İSTANBUL
30.04.2018	BALHİ OSMANLI	6011127024	91310	TURGUT REİS MAH. FATHİ B.Ü. NO: 392/1 KAPANI / İSTANBUL

YAPI RUHSATI				101030450							
1. Ruhsat Verilen Kurum T.C. ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAKUTİYE BÖLÜMÜ		3. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fönentek <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekân değişikliği <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 15. Dışkı tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Çeşme <input type="checkbox"/> 16. İnen çıkışlar <input type="checkbox"/> 8. Tesisat <input type="checkbox"/> 17. İnatlı duvar <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 18. Diğer duvar		9. Ruhsatın onay tarihi 10.05.2016		10. Ruhsat no 2016/23		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no	
2. Ruhsatın veriliş amacı ERZURUM İLİ İlçe: YAKUTİYE Sokak: KİMİZ No: ... Zeminde: T.C. ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAKUTİYE BÖLÜMÜ Mahalle: LALEPAŞA MAH. Mahalle tarifi no: 77 Mevdan bulvarı cadde adı/kısmı adı: KAZIM KARABEKİR SEMTİ (SARAJ) Cadastral hisse no: ... Hisse no: 22 İskele no: ...		13. İmar planı sayı tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no 664		16. Zemin eteği onay tarihi		17. Zemin eteği onay no	
3. Patta no: 4 Adı no: 5 Parsel no: 6 Blok no: 7 Dağılım bölüm no:		17. Parçeleman plan onay tarihi		18. Parçeleman bölümü adı: KÖMÜT-TİCARET		19. Parçeleman alanı (m ²): 2874		20. Tapu leveli belge no: YAKUTİYE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu leveli belge tarihi: 19.03.2015	
22. CDD raporu onay tarihi		23. Parçeleman raporu başlama tarihi		24. Parçeleman raporu bitiş tarihi		25. Parçeleman raporu ödeme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi	

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no JERANEM HAKKI KARAGÖRMEKÇİOĞLU HAKKI ÖZÜ EKİMLİ ADI ÖZKAYALILI 2987076664	32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no KORAL YAVUZ ER KÖMÜT İNŞAAT TAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ KURUMU BİREKİTİ 15027036404	42. Adı soyadı, unvanı YASİN DANDAN ERGİNOĞLU A.Ş.
28. Dağılım bölümü ve kat no:	33. Oda sicil no 27003	43. TC kimlik no 2070880000
29. Vergi levhi no 4907080023	34. Dağılım bölümü ve kat no: AÇIYE VEHSİ DANIŞMANI	44. Oda sicil no 65212
30. Adres LALEPAŞA MAH. FIKAR YOLU CAD. SADIKAT APT BİNA DİRİŞİ BİTESİ NO: 3 İÇİ KAPİ NO: 22 YAKUTİYE/ERZURUM	35. Şantiye adı ve no 47. Şantiye başlama tarihi 14.04.2016	45. Şantiye başlama tarihi 14.04.2016
31. İmza 	36. Şantiye başlama tarihi 48. Şantiye başlama tarihi	46. Şantiye başlama tarihi 14.04.2016
32. İmza 	37. Şantiye başlama tarihi 49. Şantiye başlama tarihi	47. Şantiye başlama tarihi 14.04.2016

Form Düzenlenen Kısmı ile İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler		
54. Katman alanı ve zemin yüzeyi yükseklik farkları ile zemin alanı	55. Dağılım bölümü ve kat no	52. Yarıçap (m)	53. Beton yapı yüksekliği	54. Yarıçap yükseklik bölümü ve no	55. Yarıçap beton birim ölçümü ve no
1110 - Mükemmel	48	1000	1	40	664
1253 - Çukur, Düzlemsiz, Anlaşılabilir	1	740	50. Toprak yapı yüksekliği	51. Toprak yapı yüksekliği ve no	67. Toprak alan alanı (m ²)
1260 - İyi	1	254	13	60	7739
3 - Çukur Alan Çukur Alan		1116	53. Yarıçap yüksekliği ve no	54. Yarıçap yüksekliği ve no	55. Yarıçap yüksekliği ve no
3004 - Çukur Alan (Mükemmel)		380	1	13	14
3005 - Çukur Alan (İyi)		130	47. Yarıçap yüksekliği ve no	48. Yarıçap yüksekliği ve no	49. Yarıçap yüksekliği ve no
3006 - Çukur Alan (Düşük)		130	4.25	41.32	47.17
Toplam: 1110 - Mükemmel	80	1326	71. Yarıçap yüksekliği	72. Yarıçap yüksekliği	73. Yarıçap yüksekliği
			W	C	1700
			1288540		1288540
			1288540		1288540

Yapının Teknik Özellikleri			
75. İskele Sistemi	84. Tavanlar	85. Çatı Katmanlı Katlar	86. Yerin - Taşınır Sistem
<input type="checkbox"/> 1. Mevcut iskele sistemi <input type="checkbox"/> 2. Yeni iskele sistemi <input type="checkbox"/> 3. Kat katmanlı <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer
<input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer
76. İskele Aracı Sistemleri	87. Çatı Katmanlı Katlar	88. Çatı Katmanlı Katlar	89. Çatı Katmanlı Katlar
<input type="checkbox"/> 1. Katil sistem <input type="checkbox"/> 2. Fülcr <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer
<input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer
80. Çatı Güç Sistemi	81. Çatı Katmanlı Katlar	82. Çatı Katmanlı Katlar	83. Çatı Katmanlı Katlar
<input type="checkbox"/> 1. Tavan <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer
<input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer
84. İskele Sistemi	85. Çatı Katmanlı Katlar	86. Çatı Katmanlı Katlar	87. Çatı Katmanlı Katlar
<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer
<input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer	<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton çimento <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer

Yapı Projeleri			
89. Onay tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no
30.04.2016	ROVİDA MOĞULU	41467768760	51242
30.04.2016	HÜSEYİN MEBRUOĞLU	34081418106	107787
30.04.2016	HÜSEYİN KİMİZ	18161841273	49126
30.04.2016	SALİH OSMANLI	5011927424	91316
30.04.2016			
30.04.2016			
30.04.2016			
30.04.2016			
30.04.2016			
30.04.2016			

YAPI RUHSATI				140958836			
1 Ruhsat Alınan Kurum T.C. ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAKUTİYE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		2 Ruhsat verilen yapı no adını 1 ERZURUM İPE YAKUTİYE		3 Ruhsat veriliş tarihi 10.05.2016		4 Ruhsatın süresi 2016/30	
5 Adres ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAKUTİYE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		6 İmar planı no 604		7 İmar durumu no 604		8 İmar durumu no 604	
9 Mahalle LALAPAZA MAH.		10 Mahalle içinde blok no 77		11 Parşömen belgesi no KİMYA TİCARET		12 Parşömen alan no 20754	
13 Meydan/özellik belgesi no KAZIM KARABEKİR SEMT GARAHI		14 Tapu no 18 03 2015		15 Tapu no 18 03 2015		16 Tapu no 18 03 2015	
17 Çukurluk belgesi no 24		18 Çukurluk belgesi no 24		19 Çukurluk belgesi no 24		20 Çukurluk belgesi no 24	
21 Etiler No 250		22 Ada No 10		23 Blok No C-2		24 Bağlı blok no C-2	

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhidinin	Şantiye Şefinin
27 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no KİMYA TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ 1562039454	30 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no KİMYA TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ 1562039454	42 Adı soyadı unvanı YASIN KANDAN ERKUT A.Ş.
28 İmza KİMYA TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	31 İmza KİMYA TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	43 İmza YASIN KANDAN ERKUT A.Ş.
29 Vergi levhi no 430056963	32 Vergi levhi no 300071817	44 Vergi levhi no 300071817
33 Adres LALAPAZA MAH. FURKAN YOLU CAD. SAKINAT APT. BİNA GRUBU B TİSİS NO: 6 İÇ KAP. NO: 29 YAKUTİYE ERZURUM	34 Adres LALAPAZA MAH. DR. İSPHANLI SOK. ŞENEL APT. 5. KAT İÇ KAP. NO: 9 YAKUTİYE ERZURUM	45 Adres LALAPAZA MAH. DR. İSPHANLI SOK. ŞENEL APT. 5. KAT İÇ KAP. NO: 9 YAKUTİYE ERZURUM

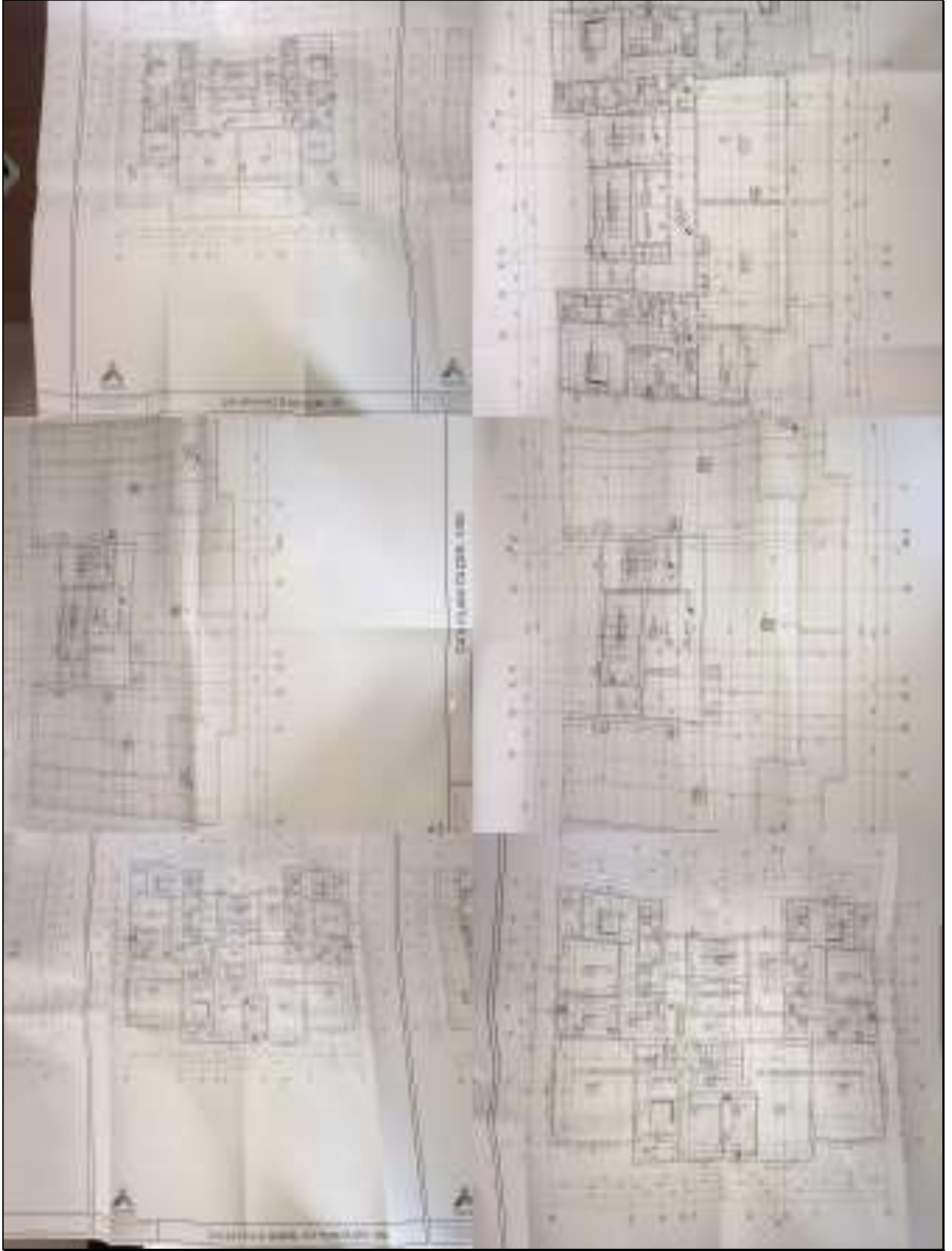
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
50 Kütlenin emniyetli gövde yüzünü kaplayan betonun kalınlığı (cm)	48	51 Betonun emniyetli gövde yüzünü kaplayan betonun kalınlığı (cm)	48
1110 - Mesken	48	52 Yalıtım (m ²)	30032
3001 - Otan Alan (Kapalı Alan)	5	53 Beton yapı alanı (m ²)	48
3 - Otan Alan (Otan Alan)	483	54 Yalıtım (m ²)	48
3004 - Otan Alan (Mesken)	350	55 Yalıtım (m ²)	48
3007 - Otan Alan (Mesken)	132	56 Yalıtım (m ²)	48
3008 - Otan Alan (Diğer)	130	57 Yalıtım (m ²)	48
Toplam: 1110 - Mesken	48	58 Yalıtım (m ²)	48

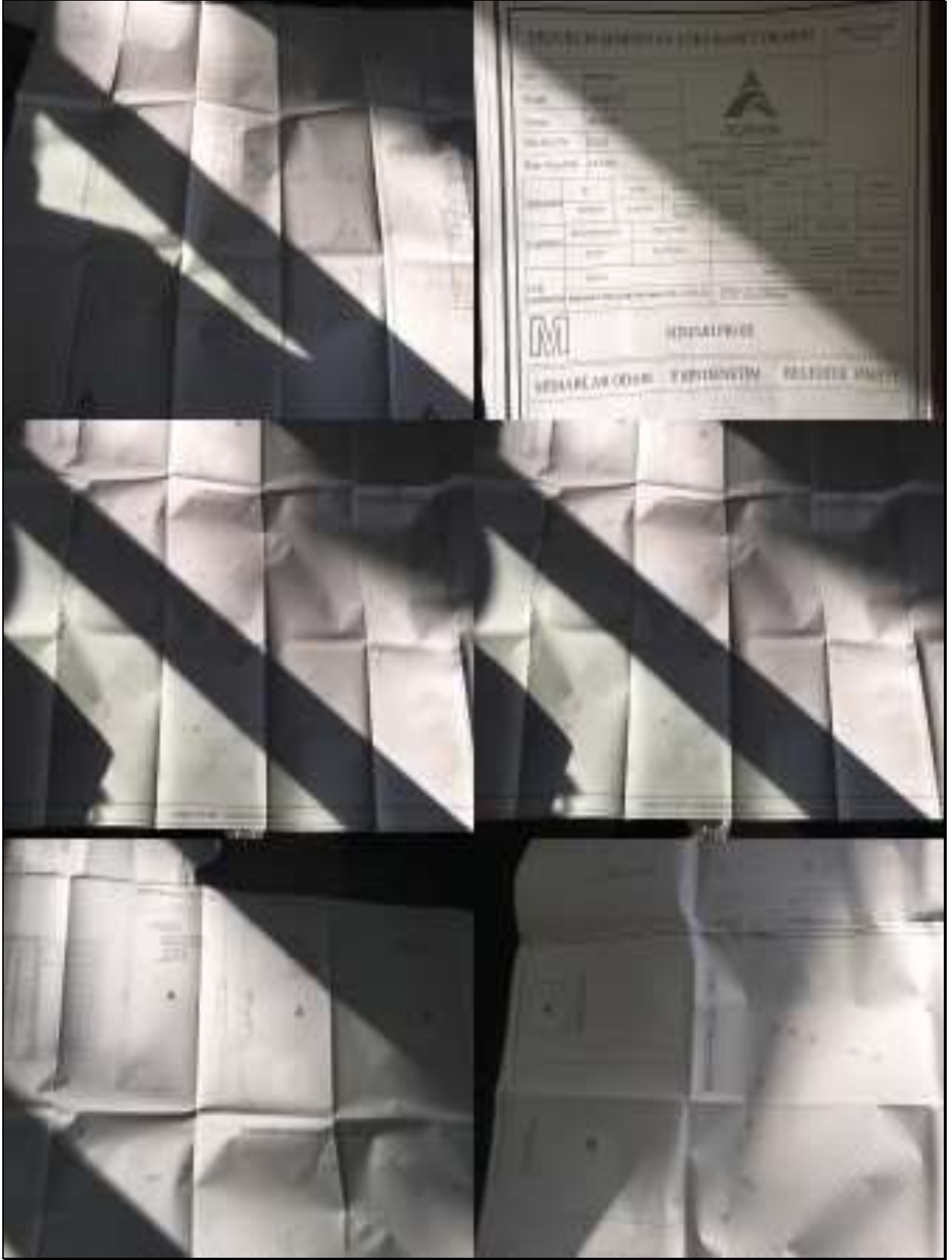
Yapının Teknik Özellikleri	
78 Katman Sayısı 1 Katman	84 Temeller 1. Aykırı
79 Katman Arası Katman Yalıtım Çatı 1. Katman	85 Otak Katmanları Katmanları 1. Katman
80 Sade Gü Temel Çatı 1. Temel	86 Yalıtım Çatı Katmanları 1. Katman
81 Sade Gü Yalıtım Çatı 1. Katman	87 Çatı Dışına Dökülen Çatı 1. Katman
82 İnce Güç 1. Katman	88 Çatı 1. Katman

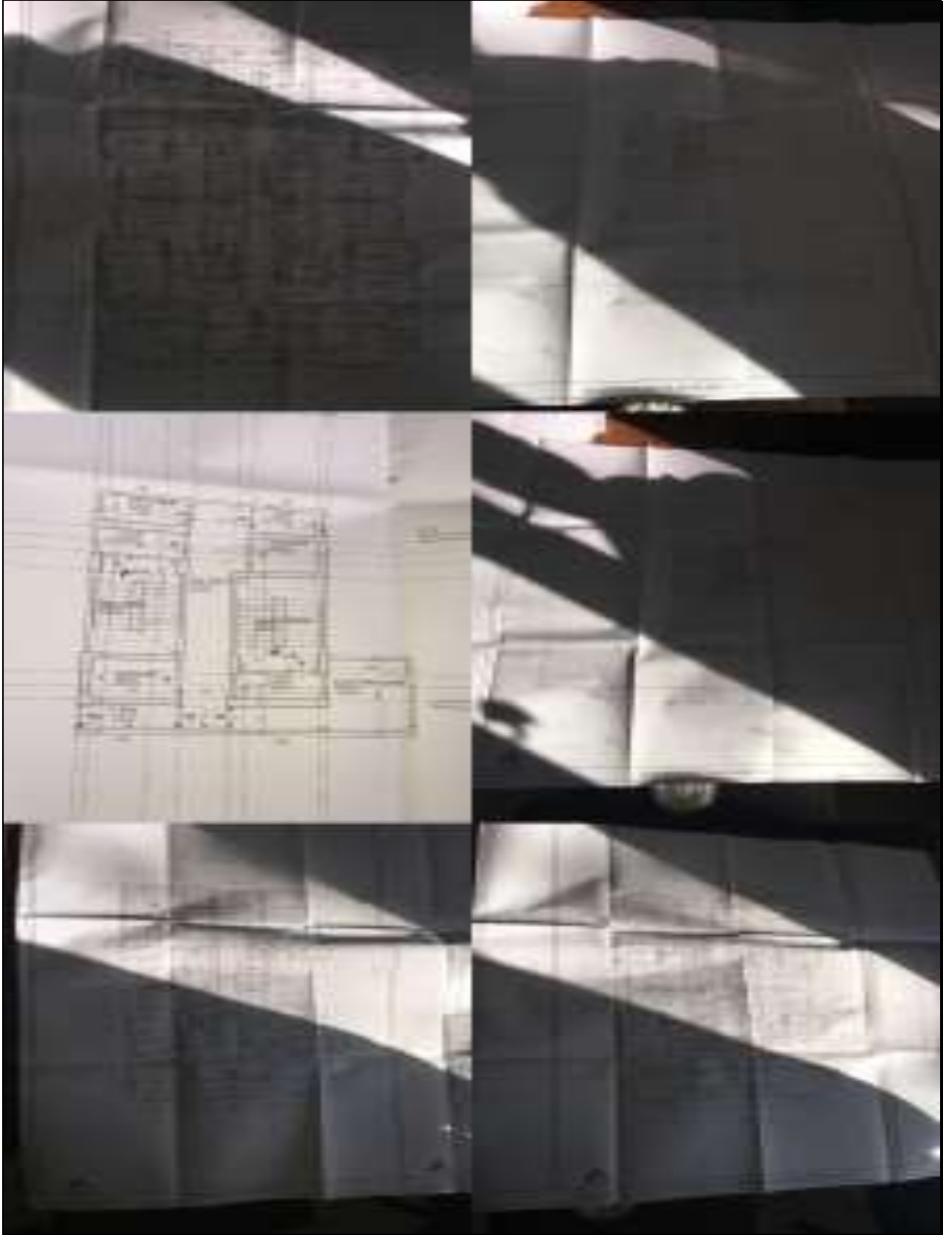
Yapı Projeleri					
89 Çatı No 30.04.2016	90 Adı Soyadı KURBAN A.Ş.	91 TC Kimlik No 41457388769	92 Çatı No 51242	93 Adres DANCIĞI MAH. ÖZKARAYAN SK. NO: 9 İÇ KAP. NO: 3 FENİÇİ İSTANBUL	94 İmza KURBAN A.Ş.
30.04.2016	HÜSEYİN MİSİRCİOĞLU	3408149188	187167	BOĞAZCIK YENİMAH. ŞEHİT ERDEM KAYAKLI SK. NO: 27 İÇ KAP. NO: 6 KARTAL, İSTANBUL	HÜSEYİN MİSİRCİOĞLU
30.04.2016	HÜSEYİN KIRAZ	36191941072	48726	POSTANE MAH. NİHAT İSFAK SK. NO: 21Ç KAP. NO: 3 FUZLA İSTANBUL	HÜSEYİN KIRAZ
30.04.2016	BAHİR ÖZMURU	50110127524	61118	TURKUT REİS MAH. FATİH BUL. NO: 302Ç KAP. NO: 5 SULTANBEYLÜ İSTANBUL	BAHİR ÖZMURU

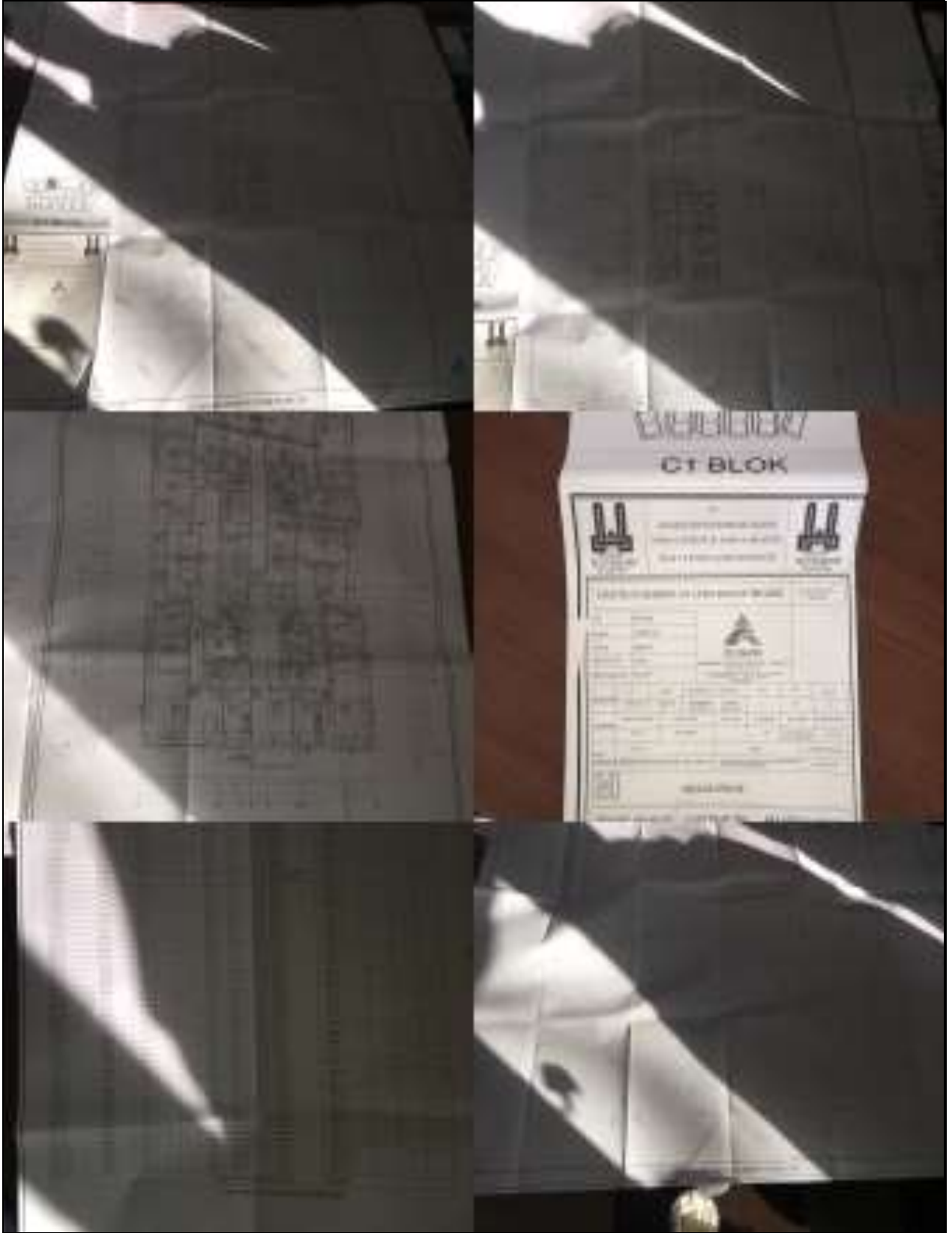




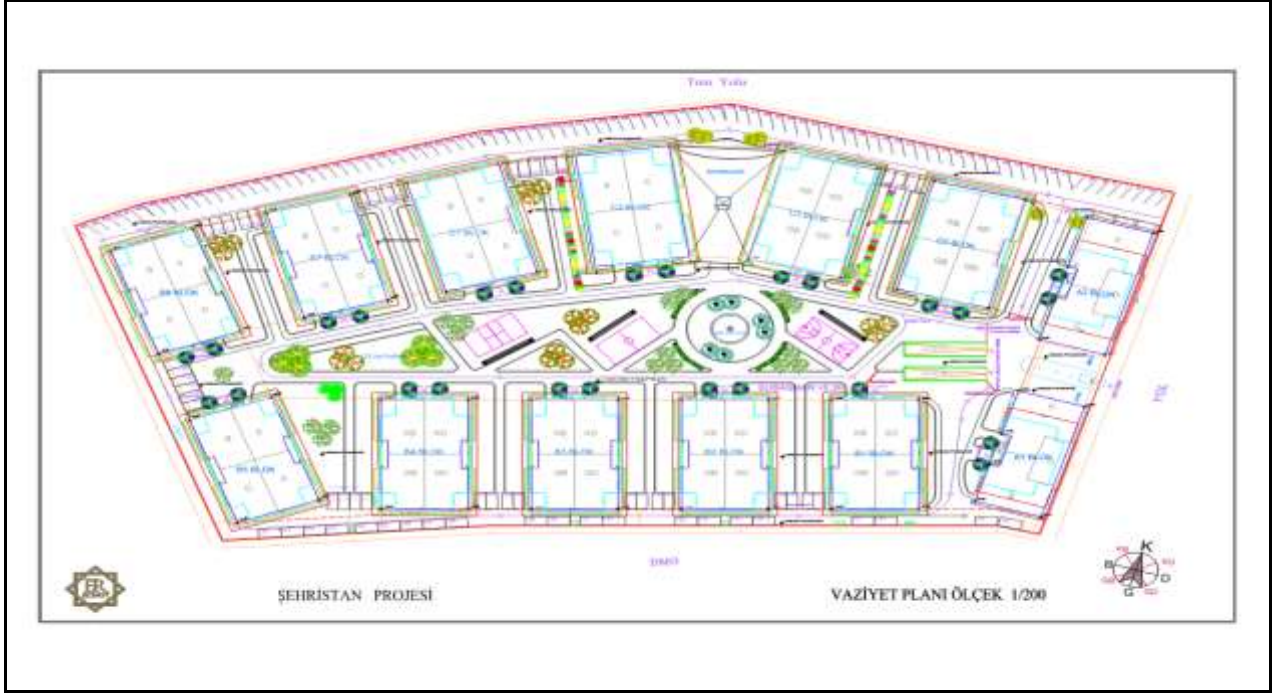












TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: **BURHANETTİN TANDOĞAN** Tarih: **10/03/2017 4:38:34 PM**

NakuzNo:045017177532	DokuzNo:20071025-911-F01679	SesuruNo:17753	
Tesisin Tipi:	AnaTesisinTipi	Ada/Parsel:	288/10
Tesisin ID:	457115	Yerölçümü(m2):	23575.89
İl/İlçe:	ERZURUM/YAKUTIYE	Ana Tesisin Nitelik:	SANCAKLI HAFİFA GARAJI
Kurum Adı:	Yakutiye TM		
Mahalle/Köy Adı:	SEK M		
Mevki:	TRAMSON ÇOKSATI		
Çift/Sayfa No:	1/45		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Kİ Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(Hİ) 337239709	(SN:0012109) ER MURAT İNŞAAT TAKHİM İNŞAAT MALİMELEŞTİRME VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER TİCARET VE SİRKETİ AMMİM SİRKETİ VKN:3363271517	-	1 / 2	11707.96	Yakutiye TM Satış 07/04/2016 - 4302	-
(Hİ) 337239709	(SN:0018420) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. SİRKETİ VKN:4860466074	-	1 / 2	11707.96	Yakutiye TM Satış 07/04/2016 - 4302	-

TAPU SENEDİ

İli	ERZURUM	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	YAKUTIYE						
Mahallesi	GEZ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	TRABZON ŞOSASI						
Satış Bedeli	17.500.000,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			250	10	ha	m ²	dm ²
					23.734,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BALIÇLI NAFİA GARAJI					
	Sınırı	Planındadır Zemlin Sistem No : 4971718					
	Edinme Sebebi	TANINMIŞ ER KONUT İNŞAAT TAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken 1/2 payı HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/2					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4382	1	48		07/04/2016		Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

Siciline Uygundur
Fetullah KUTLU
Tapu Müdürü



NOT: * Müktesse gani aveli haklar ve zeminler için tapu senedi düzenlenmiştir. ** İhtiyat karne sistemi geçişine ilişkin tapu senedi düzenlenmiştir.

Diğer Sermaye İşletme ve Kuruluşları İçin

Stok No -129

6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No : 402492

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

6-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

6-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 10004

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER


Mustafa ÖZTANGUT
BAŞKAN

6-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi



T.C.
RASBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA.

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; 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 19.08.2010 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 tarafınızca 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

6-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

6-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NIŞANTAS MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterininin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin etmeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaaleleler almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. </p>	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA İMZA İMZA	
		
	<p> Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzamin 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermeneek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermeneek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurmda alındığını, onaylım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p>	
	<p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil alınan ve Konya 9.Noterliğince anayü 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairesim dosyasında saklıdır.</small> </p>	
		
	<p> <small>KDV Harcı: Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli maktbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</small> </p>	