

**ERZURUM İLİ, YAKUTİYE İLÇESİ, GEZ MAHALLESİ, 250 ADA 10 PARSELDE  
KONUMLU TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16**  
**Çankaya / ANKARA**



### YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
<b>TALEP TARİHİ</b>	10.10.2022
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	31.01.2022
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	27.12.2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2022 – 2022/ OZL-186
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Erzurum İli , Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 ada 10 parselde yer alan “MESKEN” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>PROJE ADI</b>	Şehristan Konutları
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2) Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye Ve Madencilik Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi (1/2)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Taşınmazlar Yakutiye Belediyesi ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, Değerleme konusu taşınmazlar, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut+ Ticaret ” lejantında Kitle İşlemeli, Ayrık Nizam, 13 kat arka bahçe 5m yan bahçeler 5-10m çekme mesafesi yapılaşma koşullarına sahiptir.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARI</b>	B1 Blok 44 numaralı BB: 162 m <sup>2</sup> B7 Blok 12 numaralı BB: 161 m <sup>2</sup> C2 Blok 30 numaralı BB: 186 m <sup>2</sup>
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından ekspertize konu 3 adet bağımsız bölümlerin içlerine girilmeden dışarıdan ekspertiz işlemi yapılmasını istenmektedir.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 30.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER</b>	5.775.000-TL (Beşmilyonyediyüzyetmişbeşbin Türk lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	GÜLDANE KILIÇ (SPK Lisans No: 409126)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

## İÇİNDEKİLER

<b>1</b>	<b>DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>5</b>
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ .....	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI .....	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
<b>2</b>	<b>RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>6</b>
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
<b>4</b>	<b>GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ .....</b>	<b>8</b>
4.1	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ .....	8
4.2	GAYRİMENKULLERİN ADRES BİLGİLERİ.....	9
<b>5</b>	<b>İMAR VE PROJE BİLGİLERİ .....</b>	<b>9</b>
5.1	İMAR BİLGİLERİ .....	9
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	10
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA .....	11
<b>6</b>	<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ .....</b>	<b>11</b>
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	11
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	11
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	12
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
6.5	YASAL KISITLAMALAR .....	12
<b>7</b>	<b>GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>12</b>
7.1	YASAL GEREKLERİ YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	12
7.2	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ .....	12
7.3	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	13
7.4	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
7.5	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	13
<b>8</b>	<b>GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER .....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....</b>	<b>13</b>

<b>11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>13</b>
<b>12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>14</b>
<b>12 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....</b>	<b>15</b>
12.1 DÜNYA VE TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER .....	15
12.2 SEKTÖREL VERİLER .....	20
12.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	22
<b>13 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>24</b>
13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ .....	24
13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	24
13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	25
<b>14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>	<b>25</b>
14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	25
14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	25
14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	26
<b>15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>26</b>
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	26
15.2 MALİYET YÖNTEMİ.....	26
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	27
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER .....	27
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....	27
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	27
<b>16 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....</b>	<b>30</b>
<b>17 EKSPERİN KANAATI .....</b>	<b>31</b>
<b>18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI .....</b>	<b>31</b>
<b>19 DEĞERLEME VE SONUÇ .....</b>	<b>31</b>
19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	31
19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	32

## **1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER**

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4  
No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

### **1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ**

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

### **1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 36 parselde yer alan “DAİRE” niteliğindeki taşınmazların piyasa satış değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

### **1.4 RAPORUN KAPSAMI**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

## 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor düzenlenmemiştir.

## 2 RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 30.12.2022 – 2022/OZL/176

### **Raporu Hazırlayanların**

#### **Ad ve Soyadları**

: Güldane KILIÇ (SPK Lisans No: 409126)

: Uygur ZAİM (Spk Lisans No: 404959)

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının**

#### **Adı ve Soyadı**

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

### **Değerleme Tarihi**

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 27.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

### **Dayanak Sözleşmesinin**

#### **Tarihi ve Numarası**

: 31.01.2022

**Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:** Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

## 3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.



- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

### **3.2 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

## 4 GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

### 4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ

<b>İl</b>	ERZURUM	<b>Mevkii</b>	TRABZON ŞOSASI
<b>İlçe</b>	YAKUTİYE	<b>Pafta</b>	12
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	250
<b>Mahalle</b>	GEZ	<b>Parsel</b>	10
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	23.575,93 m <sup>2</sup>
<b>Blok</b>	TABLODADIR.	<b>Kat</b>	TABLODADIR
<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	A-1,A-2,C-2 BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ BULUNAN A-1,A-2 BLOKLARI 13 ER KATLI B-1,B-2,B-3,B-4,B-5,B-6,B-7,C-1,C-2,C-3,C-4 BLOKLARI 14 ER KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	<b>Bağımsız Bölüm</b>	TABLODADIR
<b>Malik</b>	TABLODADIR	<b>TARİH /YEVMIYE</b>	14-08-2018 – 9513 (3 B.B. MÜŞTEREK)
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)



BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	MALİK
B1	10.KAT	44	MESKEN	ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/2) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2)
B7	2.KAT	12	MESKEN	ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/2) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2)
C2	8.KAT	30	MESKEN	ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/2) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2)

#### 4.2 GAYRİMENKULLERİN ADRES BİLGİLERİ

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Lalapaşa Mahallesi, (Tapuda Gez Mahallesi) 1. Kurt Deresi Sokak, Şehristan Konutları Sitesi,

B1 blok, No:3B, Kat:10, Daires:44 (UAVT: 1131505677 )

B7 blok, No:3H, Kat:2, Daires:12 (UAVT: 2064768399 )

C2 blok, No:3J, Kat:10, Daires:30 (UAVT: 1996076343)

### 5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

#### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Erzurum Büyükşehir Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	05.02.2018
<b>TAKS</b>	00	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	13 KAT
<b>KAKS</b>	00	<b>EMSAL</b>	-
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	5-10	5	5-10
<b>LEJANT</b>	KONUT+TİCARET	<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	KİTLE İŞLEMELİ
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	05.02.2018/266
<b>KISITLAMALAR,</b>	Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre, Değerleme konusu 250 ada 35 parsel numaralı taşınmaz için, 05.02.2018 tarihli 1/1000 Ölçekli Erzurum Büyükşehir Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut+Ticaret ” lejantında Kitle İşlemeli Nizam, H:13 kat , yapılaşma koşullarına sahiptir.		

## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	Taşınmazlar ait WEB Tapu Sisteminden bila tarih ve bila numaralı 3 adet proje incelenmiştir.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar Arşivinden İncelenen dosyasında taşınmazları için; B1 blok; 10.05.2016 /2016-21 Yeni Yapı Ruhsatı 20.02.2018 /2018-18 Tadilat Ruhsatı 28.05.2018 /2018-55 Tadilat Ruhsatı  B7 blok; 10.05.2016 /2016-27 Yeni Yapı Ruhsatı 20.02.2018 /2018-24 Tadilat Ruhsatı 28.05.2018 /2018-61 Tadilat Ruhsatı  C2 blok; 10.05.2016 /2016-29 Yeni Yapı Ruhsatı 10.02.2018 /2018-26 Tadilat Ruhsatı 20.02.2018 /2018-26 Tadilat Ruhsatı 07.08.2018 /2018-90 Tadilat Ruhsatı
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar Arşivinden İncelenen dosyasında taşınmazları için;  B1 blok: 30.01.2019 / 2019-3 Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 1, yol kotu üstü 13 toplamda 14 kat, 52 bağımsız bölüm için 10.650,42 m <sup>2</sup> inşaat alanıdır.  B7 blok: 30.01.2019 / 2019-9 Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 1, yol kotu üstü 13 toplamda 14 kat, 52 bağımsız bölüm için 10.741,9 m <sup>2</sup> inşaat alanıdır.  C2 blok: 30.01.2019 / 2019-11 Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 1, yol kotu üstü 13 toplamda 14 kat, 50 bağımsız bölüm için 13.593,88 m <sup>2</sup> inşaat alanıdır.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Değerleme konusu 3 adet bağımsız bölümlerin müşteri isteği doğrultusunda dışarıdan tespit gerçekleştirilmiştir.

<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İŞE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Değerleme konusu 3 adet bağımsız bölümlerin müşteri isteği doğrultusunda dışarıdan tespit gerçekleştirilmiştir.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülklerin yer aldığı parsellerin doğruluğu Erzurum Büyükşehir Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası ve CBS görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Taşınmazlar % 100 inşaat seviyesindedir.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Taşınmazların dosyasında B1 Blok için C sınıfı Y22256D448AFC nolu B7 Blok için C sınıfı Y2225ECE30F7A nolu C2 Blok için Y22258BB45308 nolu enerji verimlilik sertifikası olduğu görülmüştür
<b>EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ</b>	-.

### **5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA**

Erzurum Büyükşehir Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan sözlü görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

## **6 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ**

### **6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet: -----

Hayır: -----

### **6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet: -----

Hayır:-----

### 6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 8085 ada 36 parsel ile alakalı olarak son üç yıl için herhangi bir imar durum değişikliği bulunmamaktadır.

### 6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet: .....

Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 6.5 YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır:
<b>BEYANLAR</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: KM ne Çevrilmiştir. 28-02-2019 tarih, 10:25 Saat 2606 Yevmiye ( tüm bağımsız bölümler de müşterektir.) Yönetim Planı : 14-08-2018 Tarih, 11:37 Saat - 9513 Yevmiye ( tüm bağımsız bölümler de müşterektir.) <input type="checkbox"/> Hayır:
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 05.10.2022 tarih, 16:50/16:52 itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde ipotek kaydına rastlanılmamıştır.

## 7 GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 7.2 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir. Taşınmaz hisseli taşınmaz olup, değerlendirme taşınmazların tam hissesi üzerinden yapılmıştır.

### **7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazların devredilebilmesi konusunda kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır. Taşınmazlar hisseli taşınmaz olup değerlendirme taşınmazların tamamı üzerinden yapılmıştır.

### **7.4 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

### **7.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların bina olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

## **8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu gayrimenkul hazırlanmış sözleşme bulunmamaktadır.

## **9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ**

Söz konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; 23.575.93 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 250 Ada 10 Parsel üzerine ayrıık nizamlı olarak, 13 bloktan oluşmaktadır. Betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Tapu kayıtlarında ana taşınmaz "A1,A2,B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7,C1,C2,C3,C4, BLOK 14 ER KATLI A-1,A-2,C-2 BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ BULUNAN A-1,A-2 BLOKLARI 13 ER KATLI B-1,B-2,B-3,B-4,B-5,B-6,B-7,C-1,C-2,C-3,C-4 BLOKLARI 14 ER KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI" vasıflı olup; kat irtifakı kurulmuş ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Site içerisinde, 7/24 güvenlik, açık-kapalı otopark, çok amaçlı spor alanı, çocuk oyun alanları ve diğer sosyal donatı alanları bulunmaktadır.

## **10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR**

Değerlemeye konu taşınmazlar müşteri talebi doğrultusunda dışarıdan görülmüş olup onaylı mimari projeleri ile uyumlu oldukları kabul edilmiştir.

## **11 ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ**

Onaylı mimari projesine göre B1 blok, bodrum+ zemin+ 12 normal kat olmak üzere toplam 14 katlıdır. Mimari projesine göre, Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, Zemin katında, 4 adet daire ve bina girişi 1. kat ile 12.kat arası her katta dörder adet daire olmak üzere B1 blok toplamda toplam 52 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Bloğun dış cepheleri sıva

üstü akrilik boyalıdır. Bloğun giriş kapısı, camlı alüminyum doğramadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Blokta projesine göre 2 adet yolcu asansörü bulunmakta olup, ısıtma doğalgaz/ doğalgaz/merkezi pay ölçer ile sağlanmaktadır.

B7 blok, bodrum+ zemin+ 12 normal kat olmak üzere toplam 14 katlıdır. Mimari projesine göre, Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, Zemin katında, 4 adet daire ve bina girişi 1. kat ile 12 .kat arası her katta dörder daire olmak üzere B7 blok toplamda toplam 52 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Bloğun dış cepheleri sıva üstü akrilik boyalıdır. Bloğun giriş kapısı, camlı alüminyum doğramadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Blokta projesine göre 2 adet yolcu asansörü bulunmakta olup, ısıtma doğalgaz/ doğalgaz/merkezi pay ölçer ile sağlanmaktadır.

C2 blok, bodrum+ zemin+ 13 normal kat olmak üzere toplam 14 katlıdır. Mimari projesine göre, Bodrum katında, bloğa ait ortak alanlar, Zemin katında, 1 adet işyeri, 2 bodrum katlı spor tesisi ve bina girişi 1. kat ile 12.kat arası her katta dörder adet daire olmak üzere C2 blok toplamda toplam 50 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Bloğun dış cepheleri sıva üstü akrilik boyalıdır. Bloğun giriş kapısı, camlı alüminyum doğramadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Blokta projesine göre 2 adet yolcu asansörü bulunmakta olup, ısıtma doğalgaz/merkezi pay ölçer ile sağlanmaktadır.

Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Blokta projesine göre 2 adet yolcu asansörü bulunmakta olup, ısıtma doğalgaz/ doğalgaz/merkezi pay ölçer ile sağlanmaktadır.

## **12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ**

### **B1 Blok;**

44 numaralı daire, 10.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, Antre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, duş, WC, 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 162 m<sup>2</sup>'dir.

### **B7 Blok;**

12 numaralı daire, 2.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, Antre, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, duş, WC, 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 161 m<sup>2</sup>'dir.

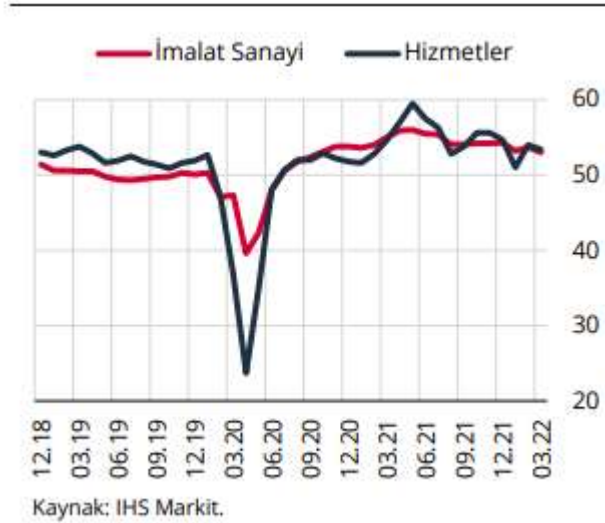
### **C2 Blok;**

30 numaralı daire, 8.Normal katta, WEB Tapu sisteminden incelenen projesine göre, Antre, salon, 4 adet oda, mutfak, banyo, duş, s. Odası, WC, 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 186 m<sup>2</sup>'dir.

## 12 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

### 12.1 DÜNYA VE TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

Etkisi sürmekte olan jeopolitik riskler, küresel ve bölgesel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmakta ve belirsizliklerin artmasına yol açmaktadır. Yaklaşımlarda farklılaşma olmakla birlikte vaka sayılarındaki azalma ile ülkelerin genelinde salgın tedbirlerinin hafifletildiği görülmektedir. Ancak, Çin'in önemli ticaret ve finans şehirlerinde vaka sayılarında görülen artışla beraber karantina önlemlerinin genişletilmesi küresel talep ve tedarik zincirlerine ilişkin risk unsuru oluşturmaktadır. Bununla beraber, Rusya ve Ukrayna arasındaki çatışmanın başta Euro Bölgesi olmak üzere küresel ekonomiyi emtia fiyatları, tedarik ve ticaret kanallarıyla etkileme potansiyeline sahip olması küresel büyüme görünümü üzerindeki riskleri artırmaktadır. Nitekim, Mart ayında açıklanan öncü göstergeler iktisadi faaliyetteki toparlanmanın hız kaybettiği yönünde sinyaller vermektedir. Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) gelişmiş ülkelerde imalat sanayi ve hizmet sektörlerinde eşik değerlerinin üzerinde kalmaya devam ederek iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin sürdüğüne işaret ederken, gelişmekte olan ülkelerde başta hizmetler sektörü olmak üzere faaliyetin Rusya ile Ukrayna arasındaki çatışmadan olumsuz etkilendiğini ima etmektedir. Çatışmanın hangi yönde ilerleyeceği, etkilerinin boyutu ve kalıcılığı hakkında belirsizliğin sürmesi ise küresel büyüme görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.



Küresel PMI Endeksi

Enerji başta olmak üzere emtiaların geneline yayılan fiyat artışları hız kazanmıştır. Ocak ve Şubat aylarında küresel enerji fiyatlarında, salgın önlemlerinin hafifletilmesi, arz-talep uyumsuzluğu ve tedarik zincirindeki aksaklıklar nedeniyle yüksek oranda artış kaydedilmiştir. Son dönemde ise küresel petrol üretiminde önemli bir paya sahip olan Rusya'nın, Ukrayna ile arasındaki çatışma ülkelerin arz sorunlarıyla karşılaşabileceği endişesi oluşturarak fiyatlardaki artışı ivmelendirmiştir. Petrol, doğal gaz ve kömür fiyatları çatışmadan sonra önemli ölçüde artış göstermiştir. Bununla birlikte ülkelerin stratejik rezervlerini kullanmaları ve Çin'de artan vaka sayıları petrol fiyatlarının son dönemde gerilemesine yol açmıştır. Doğal gaz piyasasında ise Avrupa'nın önemli bir gaz tedarikçisi olan Rusya'ya yönelik yaptırımları, talebin sınırlanmış doğal gaza kaymasına neden olmuş ve son zamanlarda Amerika Birleşik



Devletleri (ABD) borsalarında işlem gören doğal gaz fiyatlarının oldukça artmasına yol açmıştır. Diğer taraftan buğday ve mısır başta olmak üzere enerji dışı emtia fiyatları Ocak ayı Rapor dönemine göre artışını sürdürmüştür

**Emtia Fiyat Değişimleri (%)**

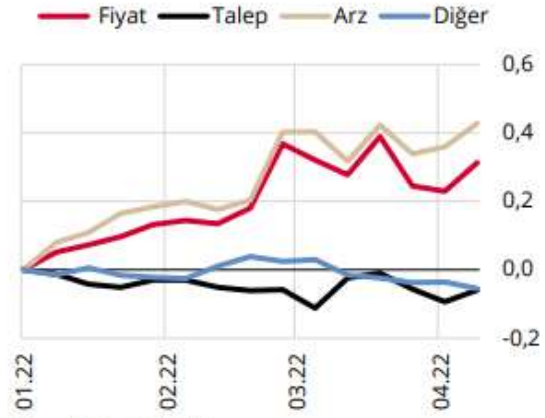
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*	Çatışma Sonrası Dönemine Göre**
<b>Emtia Ana Endeksi</b>	9,3	8,0	15,8	-3,0	52,3	17,9	8,9
<b>Enerji</b>	13,9	9,9	19,5	-1,7	72,5	21,2	11,8
<b>Tarımsal Emtia</b>	2,1	6,4	14,7	1,5	37,8	22,7	10,4
<b>Endüstriyel Metal</b>	6,2	-4,0	10,5	-2,1	31,9	4,5	-0,4
<b>Değerli Metal</b>	1,5	2,3	5,4	-0,5	9,3	5,5	-1,8
<b>Enerji Hariç</b>	3,4	5,4	10,2	0,1	28,6	12,9	4,7
<b>Brent Petrol</b>	15,1	12,0	20,7	-8,4	63,4	13,1	2,3
<b>Doğal Gaz (ABD)</b>	10,3	4,8	11,6	33,7	148,1	6,4	46,0
<b>Doğal Gaz (Avrupa)</b>	-24,8	-5,1	62,0	-23,1	390,5	2,1	-19,0
<b>Kömür</b>	27,3	12,7	46,1	-12,5	221,4	44,4	37,2
<b>Alüminyum</b>	10,6	7,9	8,4	-5,9	42,9	-1,4	-10,0
<b>Bakır</b>	2,4	1,5	4,0	0,3	11,4	0,6	-0,2
<b>Demir</b>	16,9	12,2	5,6	2,9	-10,3	14,7	5,3
<b>Buğday</b>	-3,3	4,5	39,6	-5,1	60,4	36,7	14,7
<b>Soya</b>	8,3	13,7	5,7	-0,3	14,5	17,6	2,5
<b>Pirinç</b>	4,2	3,7	5,0	1,0	22,0	9,0	7,8
<b>Mısır</b>	2,7	6,9	14,9	4,3	27,1	28,0	15,1
<b>Pamuk</b>	9,2	4,1	1,8	9,6	66,1	16,3	15,4
<b>Şeker</b>	-3,7	-1,4	5,0	3,7	22,6	2,9	3,4

Kaynak: Bloomberg.

\* 25 Nisan ve 27 Ocak tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

\*\* 25 Nisan ve 24 Şubat tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

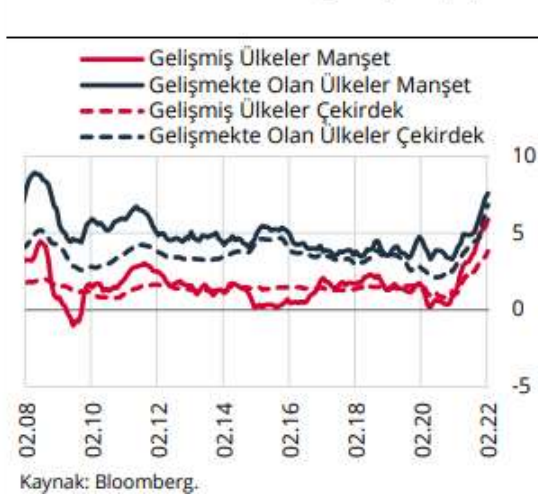
**Brent Petrol Faktör Ayrıştırması (7 Ocak 2022 = 0)**



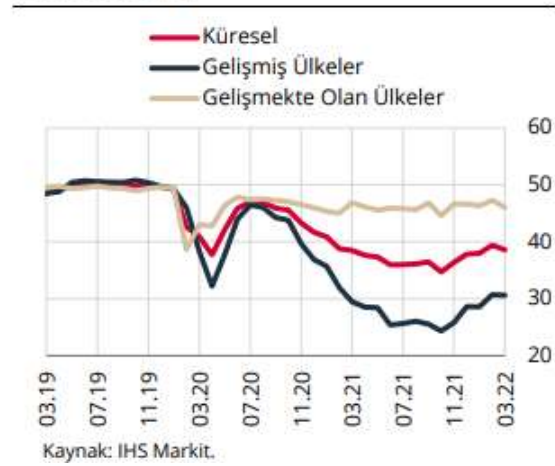
Kaynak: New York FED.

Küresel enflasyon hızlanarak artmaya devam etmektedir. Küresel gıda güvenliğindeki belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, enerji başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtlarının daha da belirgin hale gelmesi ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının artmasına yol açmaktadır. Enflasyon, dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek göstergelerde hız kazanmış, özellikle gelişmiş ülkeler için tarihsel olarak yüksek seviyelere ulaşmıştır. Bu çerçevede, gelişmiş ülke merkez bankaları küresel talebin canlılığını koruduğuna, artan enerji fiyatlarına ve arz-talep uyumsuzluğuna vurgu yaparak enflasyonda görülen yükselişin beklenenden uzun sürebileceğini öngörmektedir. Salgının etkilerinin zayıflamasıyla ortadan kalkması beklenen arz ve tedarik sorunlarının henüz düzelme eğilimine girmediği ve özellikle gelişmiş ülkelerdeki enflasyonu artırıcı yönde etki etmeye devam ettiği değerlendirilmektedir. Ayrıca, jeopolitik risklerin emtia fiyatları ve tedarik zincirlerindeki aksaklıklar kanalıyla enflasyonu daha fazla olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

**Küresel Enflasyon<sup>1</sup> (Yıllık, %)**

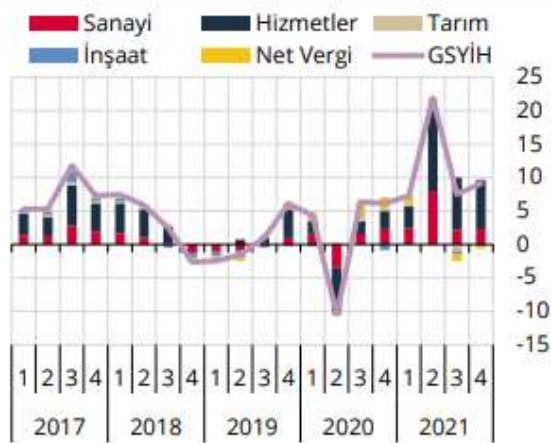


**PMİ İmalat Sanayi Tedarik Süreleri (Seviye)**

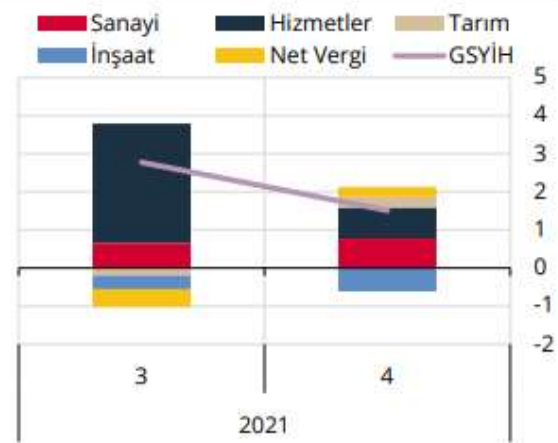


İktisadi faaliyet 2021 yılının son çeyreğinde hem iç hem de dış talebin etkisiyle güçlü seyretmiştir. Bu dönemde milli gelir yıllık bazda yüzde 9,1; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 1,5 oranında artmıştır (Grafik 2.3.1). Böylelikle, 2021 yılı genelinde büyüme yüzde 11 oranında gerçekleşmiştir. Üretim yönünden değerlendirildiğinde, son çeyrekte yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi sanayi ve hizmetler sektörü olurken, inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden bakıldığında ise hem dönemlik hem de yıllık büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı ise devam etmiştir. Bu dönemde, yatırımların alt kalemlerinden makine-teçhizat yatırımları yıllık bazda artışını sürdürürken, inşaat yatırımlarında düşüş gerçekleşmiştir. Dönemlik bazda net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,9 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 4,2 yüzde puan olmuştur. Stoklar ise hem dönemlik hem de yıllık büyümeye negatif katkı vermiştir.

**GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)**



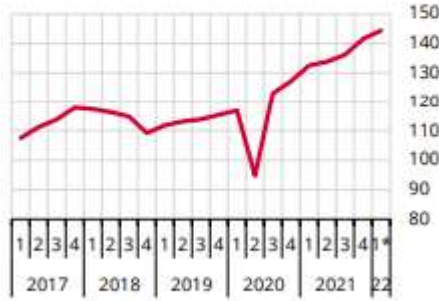
**GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)**



2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. Sanayi üretimi Ocak-Şubat ayları ortalaması mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 2 oranında

artış kaydetmiştir. Ocak ayının son on gününde sanayi tesislerinde uygulanan elektrik ve doğal gaz kesintileri Şubat ayı içerisinde sona ermiştir. Bu çerçevede, Şubat ayında bir önceki ayda enerji kesintileri nedeniyle gerçekleşen üretim kayıpları telafi edilmiş ve sanayi üretiminde bir düzeltme hareketi gerçekleşmiştir. İhracat yoğunluğuna göre bakıldığında güçlü dış talebin etkisiyle ihracatçı sektörlerde sanayi üretiminin kuvvetli olduğu görülmektedir. Sanayi ciro endeksleri yurt içi talebin Ocak-Şubat döneminde yavaşladığına işaret ederken, yurt dışı ciro endekslerindeki artış devam etmiştir. Perakende satış hacim endeksleri Ocak-Şubat ayları ortalaması ise ikinci çeyrekte azalmıştır. Benzer şekilde, kartla yapılan harcamalar bir önceki çeyreğe kıyasla sınırlı bir düşüş kaydetmiştir. Söz konusu gelişmeler iç talepteki yavaşlamayı teyit etmektedir.

**Sanayi Üretim Endeksi** (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TÜİK.  
\* Ocak-Şubat ayları ortalamasıdır.

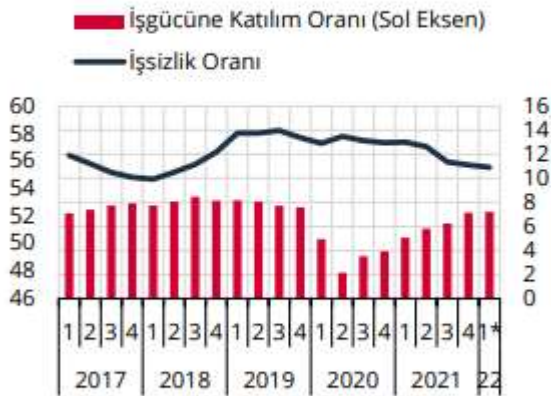
**Sanayi Ciro Endeksleri** (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Reel, 2015=100)



Kaynak: TCMB, TÜİK.  
\* Ocak-Şubat ayları ortalamasıdır.

İş gücü piyasasındaki gelişmeler iktisadi faaliyet görünümüyle uyumlu şekilde devam etmiştir. 2022 yılının Ocak-Şubat döneminde mevsimsellikten arındırılmış ortalama toplam işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre 0,2 puan düşerek yüzde 10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde, istihdam bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,7 oranında (yaklaşık 200 bin kişi) artarken, katılım oranındaki yataya yakın seyir işsizlik oranındaki azalışı desteklemiştir.

**Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı** (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.  
\* Ocak-Şubat ayları ortalaması.

**Toplam İşsizlik Oranı Değişimine Katkıları** (Mevsimsellikten Arındırılmış, % Puan)

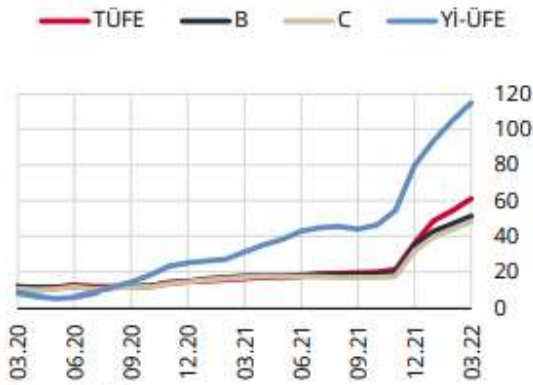


Kaynak: TCMB, TÜİK.  
\* Ocak-Şubat ayları ortalaması.  
\*\* İstihdam kaybının etkisinin eksi değer alması istihdam artışı olduğuna işaret etmektedir.



Tüketici enflasyonu 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 61,14, B enflasyonu da yüzde 51,34 oranı ile Ocak Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. İlk çeyrekte jeopolitik gelişmelerle birlikte enerji, metal, gıda ve tarımsal ürünler ön planda olmak üzere küresel emtia fiyatlarında yaşanan keskin yükselişler enflasyonist baskıların artmasına sebep olmuştur. Nitekim, uluslararası emtia fiyatlarında Mart ayında tarihsel olarak en yüksek aylık artışlardan biri kaydedilmiştir. Yaşanan jeopolitik gelişmelerin yeni bir negatif arz şoku dalgası oluşturmasıyla arz kısıtları daha da belirgin hale gelmiştir. Uluslararası gıda fiyatlarında da tarihsel en yüksek seviyelere ulaşılmış, ithalat fiyatlarındaki artışın yanı sıra yüksek seyreden taşımacılık maliyetleri ve tedarik sürecindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. 2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret ederken, çıktı açığı göstergeleri dış talebin olumlu katkısıyla pozitif bölgede kalmaya devam etmiştir. Bu gelişme enflasyonun ana belirleyicileri ile birlikte ele alındığında, ilk çeyrekte emtia fiyatlarındaki bozulmanın etkisinin ön planda olduğunu göstermektedir. Bu dönemde temel gıda, şebeke suyu ve elektrikteki KDV indirimleri ile otomobildeki matrah düzenlemesine rağmen, alkollü içecekler ve tütünde altı aylık Yİ-ÜFE artışının ÖTV tutarlarına yansıtılması, enerji grubundaki fiyat ayarlamaları (elektrik, doğal gaz, şebeke suyu) ve çiğ süt referans fiyatındaki artışın etkileri tüketici enflasyonu üzerinde yakından hissedilmiş, toplamda yönetilen/yönlendirilen fiyatlar ile vergi ayarlamalarının etkisi bir önceki çeyreğe kıyasla yükseliş kaydetmiştir. Jeopolitik gelişmelere rağmen Türk lirasının ilk çeyrekte istikrarlı bir seyir izlemesi, enflasyonda daha olumsuz bir görünümün önüne geçmiştir. Bu dönemde, tüm alt grupların yıllık enflasyonlarında belirgin artışlar kaydedilirken enflasyon beklentilerindeki yükseliş sürmüş ve yayılım endeksi fiyat artışlarının genele yayıldığı bir görünüme işaret etmiştir. Bu gelişmelerle tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış önemli ölçüde yüksek gerçekleşmiştir. Üretici fiyatlarındaki artışlarda, emtia fiyatlarındaki güçlü yükselişler ve arz kısıtları ile taşımacılık maliyetleri belirleyici olmaya devam ederken, elektrik ve doğal gazda üreticilere yönelik yapılan fiyat ayarlamaları baskı yaratan bir diğer unsur olmuş, böylelikle üretici fiyatları kaynaklı baskılar güçlü seyretmiştir.

**TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi\* ve C Endeksi\*\* (Yıllık % Değişim)**

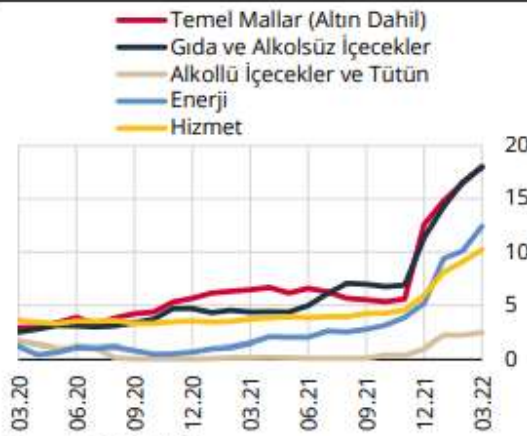


Kaynak: TÜİK.

\* İşlenmemiş gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ve altın dışı TÜFE.

\*\* Gıda ve alkolsüz içecekler, enerji, alkol-tütün ve altın dışı TÜFE.

**Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)**



Kaynak: TCMB, TÜİK.

## 12.2 SEKTÖREL VERİLER<sup>1</sup>

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’) raporunda Türkiye’nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3’ten yüzde 2,7’ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’te yüzde 3,6’şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir.

IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023’te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7’lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7’lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

<sup>1</sup> <https://www.gyoder.org.tr/files/202206/3b656303-4428-400b-8859-b97c20991137.pdf>

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m<sup>2</sup>'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 6.225 TL/m<sup>2</sup> olmuştur.

2021 başında %1,43 seviyelerinde olan aylık faiz oranı yıl içerisinde %1,31 ile %1,43 seviyelerinde dalgalanmış olup yıl sonu itibarıyla da %1,35 seviyelerinde yılı kapatmıştır. 2022 Nisan itibarıyla da %1,42 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde 2021 başında %18,61 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı yıl sonunda %17,48 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 Nisan itibarıyla da %18,42 olarak seyretmektedir.

2022 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 311 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2021 Mart ayında %61,88 seviyesinden, 2022 yılı Mart ayında %63,30 seviyesine çıkmıştır. Mart 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,47'den %17,48'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,73'ten %10,66'ya gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2022 Mart ayı itibarıyla %0,26 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 803,2 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2021 yılı Mart ayında %40 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2022 itibarıyla 1,3 puan azalarak %38,7 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 5,5 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %18,9 oldu. Bu oran 2021 Mart ayında %22,4 seviyesindeydi.

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya

karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralarda, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralarda tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m<sup>2</sup> ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir. Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m<sup>2</sup>, Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m<sup>2</sup>, Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m<sup>2</sup>, Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m<sup>2</sup>, Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), Sanofi (3.800 m<sup>2</sup>, 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m<sup>2</sup>, Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır. Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir. Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir.

### **12.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

Erzurum ili 2016 yılı itibarıyla 20 belediye, 20 ilçeden oluşmaktadır. 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı yasa ile büyükşehir belediyelerinin sınırları yasa ile genişletilerek, il sınırlarını kapsar hale getirilmiştir. Buna göre Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Tekirdağ, Şanlıurfa, Van, Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Diyarbakır, Eskişehir, Erzurum, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Konya, Mersin, Sakarya ve Samsun illerine bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı buldukları ilçenin belediyesine katılmıştır.

İki coğrafi bölgede toprakları bulunan Erzurum ilinin arazi büyüklüğü, yaklaşık 25.066 km<sup>2</sup> kadar tutar. Bu toprakların kuzey kesimi yani İspir, Narman, Oltu, Olur, Pazaryolu, Tortum ve Uzundere ilçelerinin toprakları Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz sınırları içinde



kalmaktadır. Ancak bu kesim, il topraklarının yaklaşık % 30'luk bir payını oluşturur. Geriye kalan % 70 gibi önemli bir pay, Doğu Anadolu Bölgesi dâhilinde yer alır. İl, arazi büyüklüğü bakımından, sırayla Konya, Sivas ve Ankara İllerinden sonra, Türkiye'nin 4. büyük ili konumundadır.

Türkiye'deki imalat sanayii işyerlerinin büyük çoğunluğu ülkemizin en kalabalık şehri olan İstanbul'da bulunmaktadır. İzmir, Ankara, Bursa diğer önemli imalat sanayii merkezleridir. TRA1 Bölgesi illeri olan Erzurum, Erzincan, Bayburt ülkemizin diğer illerine göre geri kalmış ve imalat sanayii gelişmemiş illerdir. Özellikle Erzurum ve Erzincan illeri sahip olduğu doğal kaynaklar, tarım çeşitliliği, işgücü potansiyeli, ulaşım olanakları imalat sanayi sektörünün gelişmesi açısından cazip şehirlerdir. Bu bakımdan Erzurum ve Erzincan illeri imalat sanayinde Bayburt iline göre üstünlüğü söz konusudur.

Erzurum ilinde sanayi sektöründe istihdamda %28,83 ile gıda ürünleri sektörü, %19,97 ile metalik olmayan mineral ürünler sektörü, %11,67 ile diğer madencilik ve taş ocakçılığı sektörü ilk üç sırada yer almaktadır. Erzurum ilinde sanayi işletmelerinin sektörel dağılımı incelendiğinde, ilk sırada %26,1 ile gıda ürünleri, ikinci sırada %19,4 ile mobilya ve üçüncü sırada ise %10,6 ile Ağaç ve mantar ürünleri sektörü yer almaktadır.

Erzurum imalat sanayi ihracatı düşük ve orta düşük teknoloji ağırlıklıdır. Erzurum ithalatında da düşük ve orta düşük teknolojili ürünler ağırlıktadır. Erzurum ilinin ithalatının %64,83'ünü oluşturan il imalat sanayisindeki sektörler tabloda gösterildiği gibidir. Bölgede, ağaç ürünleri ve mantar ürünleri imalatı (mobilya hariç); saz, saman vb. eşyaların imalatı imalat sanayi ithalatında ilk sırada yer alırken en az ithalatı yapılan ürün ise, fabrikasyon metal ürünleri imalatı (makine ve teçhizat hariç) ürünleri yer almaktadır.

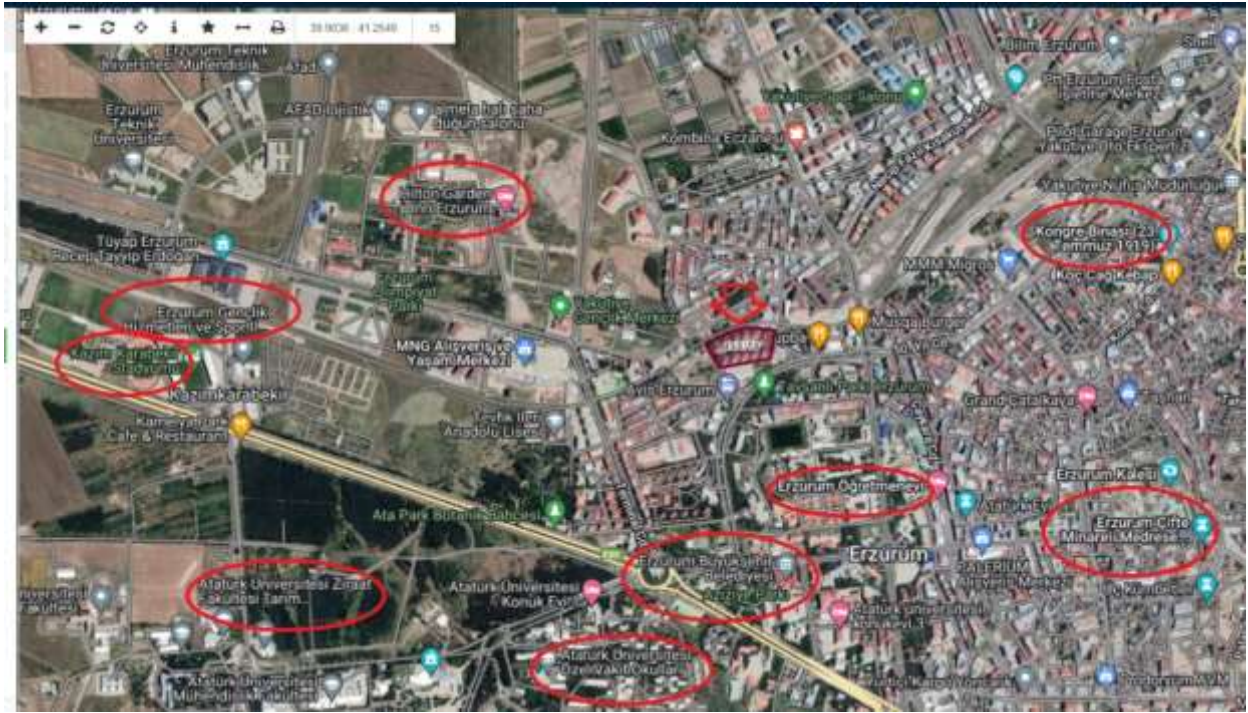
Erzurum ili sanayi altyapısı, sanayi girişimleri açısından oldukça uygundur. İlde, biri besi organize sanayi olmak üzere dört organize sanayi bölgesi (1'i faal) ve bir teknoloji geliştirme bölgesi bulunmaktadır. Organize Sanayi Bölgesi'nde toplam parsel sayısına göre 117 sanayi parseli bulunmaktadır. 117 parselden 116'sı girişimcilere tahsis edilmiştir. 2016 OSB Komisyon Denetim Raporuna göre 116 sanayi parselinin 58'inde üretim, 38'inde ruhsat ve izin eksikli üretim yapılmaktadır. 14 parseldeki işletmeler ise ya kapalı ya da üretime ara vermiş durumdadır. 6 parselde ise inşaat vb. nedenlerle üretim yapılmamaktadır.

Erzurum'da 4'ü merkez ilçelerde 1'i Oltu ilçesinde, 1'i Horasan ilçesinde olmak üzere 6 Küçük Sanayi Sitesi faaliyet göstermektedir. Faal olan bu altı Küçük Sanayi Sitesinde 2016 yılı itibarıyla dolu olan işyeri sayısı 1190 olup, bu işyerlerinde 3670 kişi çalışmaktadır. Ayrıca 3'ü yapım (1'inin geçici kabulü yapılmış) aşamasında, 1'i ihale aşamasında olmak üzere ilde 4 Küçük Sanayi Sitesi daha kurulmaktadır.

Yakutiye, Erzurum ilinin şehir merkezini oluşturan merkez ilçelerden biridir. Kuzeyde Tortum, batıda Aziziye, Palandöken ve doğuda Pasinler ilçeleri ile komşudur. Erzurum'un sahip olduğu, mevcudiyetleriyle dünümüzü yansıtan ve yarınımıza ışık tutan tarihi eserlerinin %98'i de Yakutiye ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

## 13 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



### 13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar ulaşım bölgesinin ana arterlerinden olan Fatih Mehmet Sultan Bulvarı'ndan , Ömer Nasuhi Bilmen Caddesi istikametinde düz 229m ilerlenir hafif sola 1,25km sonra sağa Ömer Nasuhi Bilmen Caddesi'ne dönülür 232m sonra sola İstanbul Kapı Caddesi'ne dönülür, U dönüşü yapıldıktan 83m sonra sağa Öğretmen Lojmanları Sokak'a dönülür, U dönüş sonrası sola 11m sağa 39m , sonra tekrar sağa 4m dönülerek Şehristan Konutları Sitesi'ne ulaşılır.

Taşınmaza Gazi Ahmet Muhtar Paşa Ortaokulu, Tatbikat İlkokulu, DSİ 8. Bölge Müdürlüğü kampüsü, Mehmet Akif Camii yakın mesafede yer almakta olup, toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahat ve çeşitlidir

### 13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
		X	
Genel İnşaat Seviyesi	% 70'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
	X		
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
		X	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
	X		
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
		X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı	
		X	
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X

## 14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu bölge mahalle üst katları konut ve alt katları daha çok dükkan şeklinde gelişmiş bir bölgedir.

Bölge site içinde 8-15 katlı ve müstakil 4 katlı bina yapılarına sahiptir.

Taşınmazların Anadolu Otoyoluna yakın konumda olması taşınmazlara ulaşımı kolaylaştıran bir etken olduğu kadar, değer katan bir özelliktir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin ulaşım ağlarının fazlalığının olması gayrimenkul değerinde ciddi bir artışın olduğu gözlenmektedir. Bölgede gelişim hızının hızlı seyirde olacağı öngörülmektedir.

### 14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut kullanımının en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

### 14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"><li>• Gelişmekte olan bölgede yer alması</li><li>• Altyapı olanaklarının tam olması</li><li>• Ulaşım imkânlarının tam olması</li></ul>	-

## 15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Arsa, konut, ofis, ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 15.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve



geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

### **15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

### **15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

#### **15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

#### **15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra hazır ruhsatlı olan parsellerde konut ve dükkan kullanımına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden değer tespitinde bulunulmuştur.

#### **15.4.2.1 EMSAL ARAŞTIRMASI**

##### **Emsal 1**

Lokka Gayrimenkul : 0 539 619 25 13

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede 9. Katında konumlu 200m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 185 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire 1.950.000 TL bedelle satılıktır.

##### **Emsal 2:**

Yeşil Gayrimenkul 0 544 674 88 91

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede 9. Katında konumlu 185m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen 165 m<sup>2</sup> alanlı olduğu 3+1 daire 1.950.000 TL bedelle satılıktır.

##### **Emsal 3:**

Prestij Gayrimenkul Erzurum 0 532 157 63 53

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede 8. Katında konumlu 185 m<sup>2</sup> 4+1 daire 2.150.000 TL bedelle satılıktır. Site içine bakan.

##### **Emsal 4:**

Redwork Erzurum Ofisi 0 530 225 85 50

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede 7. Katında konumlu 165 m<sup>2</sup> beyan edilen 150m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 3+1 daire 1.920.000 TL bedelle satılıktır. Site içine bakan.

##### **Emsal 5:**

Lux Gayrimenkul Yatırım & Danışmanlığı 0 538 657 91 11

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede 2. Katında konumlu 210m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 190 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 4+1 daire 2.300.000 TL bedelle satılıktır. Site içine bakan.

##### **Emsal 6:**

Lider Emlak Gayrimenkul 0 532 745 89 94

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede 4. Katında konumlu 210m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 190 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 4+1 daire 2.300.000 TL bedelle satılıktır. Site içine bakan.

**Emsal 7:**

Sahibinden 0 530 544 19 99

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede 7. Katında konumlu 160 m<sup>2</sup> 3+1 daire 1.900.000 TL bedelle satılıktır. Site içine bakan.

**Emsal 8:**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede A blok 13. Katında konumlu 160m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 150m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire 1.750.000 TL bedelle satılıktır.

**Emsal 9:**

Sahibinden 0 534 053 99 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede 4. Katında konumlu 210m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 190m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 4+1 daire 2.250.000 TL bedelle satılıktır.

**Emsal 10:**

Örs Emlakçım 0 530 682 52 76

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede 4. Katında konumlu 210m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 190m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 4+1 daire 2.250.000 TL bedelle satılıktır.

**Emsal 11:**

Lux Gayrimenkul Yatırım & Danışmanlığı 0 538 657 91 11

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede 2. Katında konumlu 190 m<sup>2</sup> 4+1 daire 6.250,00 TL bedelle kiralıktır. Site içine bakan.

**Emsal 12:**

Boğaziçi Gayrimenkul 0 552 363 95 35

Değerleme konusu taşınmazlar yakınında site içerisinde sıfır yaşındaki binanın 4. Katında konumlu 130m<sup>2</sup> alanlı 3+1 daire 4.250,00 TL bedelle kiralıktır.

**Emsal 13:**

Mesken Peda Gayrimenkul 0 552 276 73 32

Değerleme konusu taşınmazlar yakınında site içerisinde 11-15 yaşında olduğu binanın 5. Katında konumlu 165m<sup>2</sup> alanlı 4+1 daire 4.300,00 TL bedelle kiralıktır.



**Emsal 14:**

Esa Gayrimenkul 0 545 213 03 03

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede zemin katında konumlu 190 m<sup>2</sup> alanlığı olduğu beyan edilen gerçekte 140m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire 4.000,00 TL bedelle kiralıktır. Site içine bakan.

**Emsal 15:**

Turyap Malatya Metropol Gayrimenkul 0 539 586 27 44

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede 10. katında konumlu 181 m<sup>2</sup> alanlığı olduğu beyan edilen gerçekte 150m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire 5.000,00 TL bedelle kiralıktır. Site içine bakan.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık)								
Emsal Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası M <sup>2</sup> Satış Birim Değeri	Konum Şerefliliği	Düzeltilmiş Emsal Birim Değeri
Emsal 1	Mesken	185	₺1.950.000,00	5,00%	₺1.852.500,00	₺10.013,51	10,00%	₺11.014,86
Emsal 2	Mesken	165	₺1.950.000,00	5,00%	₺1.852.500,00	₺11.227,27	0,00%	₺11.227,27
Emsal 3	Mesken	185	₺2.150.000,00	5,00%	₺2.042.500,00	₺11.040,54	0,00%	₺11.040,54
Emsal 4	Mesken	150	₺1.920.000,00	5,00%	₺1.824.000,00	₺12.160,00	-5,00%	₺11.552,00
Emsal 5	Mesken	190	₺2.300.000,00	5,00%	₺2.185.000,00	₺11.500,00	0,00%	₺11.500,00
Emsal 6	Mesken	190	₺2.300.000,00	5,00%	₺2.185.000,00	₺11.500,00	0,00%	₺11.500,00
Emsal 7	Mesken	160	₺1.900.000,00	5,00%	₺1.805.000,00	₺11.281,25	0,00%	₺11.281,25
Emsal 8	Mesken	150	₺1.750.000,00	5,00%	₺1.662.500,00	₺11.083,33	0,00%	₺11.083,33
Emsal 9	Mesken	190	₺2.250.000,00	5,00%	₺2.137.500,00	₺11.250,00	0,00%	₺11.250,00
Emsal 10	Mesken	190	₺2.250.000,00	5,00%	₺2.137.500,00	₺11.250,00	0,00%	₺11.250,00
<b>ORTALAMA</b>								<b>₺11.269,93</b>
Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kıralık)								
Emsal Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Kıra Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Kıra Değeri	Pazarlık Sonrası M <sup>2</sup> Satış Birim Değeri	Konum Şerefliliği	Düzeltilmiş Emsal Birim Değeri
Emsal 11	Mesken	190	₺6.250,00	15,00%	₺5.312,50	₺27,96	5,00%	₺29,36
Emsal 12	Mesken	190	₺4.250,00	0,00%	₺4.250,00	₺22,37	15,00%	₺25,72
Emsal 13	Mesken	165	₺4.300,00	0,00%	₺4.300,00	₺26,06	5,00%	₺27,36
Emsal 14	Mesken	140	₺4.000,00	0,00%	₺4.000,00	₺28,57	0,00%	₺30,00
Emsal 15	Mesken	150	₺5.000,00	0,00%	₺5.000,00	₺33,33	0,00%	₺33,33
<b>ORTALAMA</b>								<b>₺29,16</b>

**16 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Değerlemeye konu taşınmazlar için yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasında kendi site içinde ve farklı sitelerde yer alan daireler hakkında bilgi alınabilmektedir. Bu sebeple emsal daireler ile değerlemeye konu daireler kıyaslama yapılmıştır.

### **PAZAR YAKLAŞIMI**

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm	Yasal M <sup>2</sup>	Yasal Birim Değer	Değer
B1	10	44	162	₺11.419,75	₺1.850.000
B7	2	12	161	₺11.024,84	₺1.775.000
C2	8	30	186	₺11.559,14	₺2.150.000
Toplam					₺5.775.000

### **SİGORTAYA ESAS DEĞER**

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer	Değer
B1	10	44	162	₺6.400,00	₺1.036.800
B7	2	12	161	₺6.400,00	₺1.030.400
C2	8	30	186	₺6.400,00	₺1.190.400
Toplam					₺3.257.600

### **GELİR YAKLAŞIMI**

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm	Yasal M <sup>2</sup>	Birim Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Yaklaşık Değer
B1	10	44	162	₺30,00	₺4.860,00	₺58.320,00	3,20%	₺1.822.500,00
B7	2	12	161	₺30,00	₺4.830,00	₺57.960,00	3,20%	₺1.811.250,00
C2	8	30	186	₺30,00	₺5.580,00	₺66.960,00	3,20%	₺2.092.500,00
<b>TOPLAM</b>					<b>₺15.270,00</b>	<b>₺183.240,00</b>		<b>₺5.726.250,00</b>

## **17 EKSPERİN KANAATI**

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Kısa-Orta”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

## **18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI**

Bilgi amaçlı olarak parselde yer alan 3 adet daire için emsal karşılaştırma yöntemiyle değer takdir edilmiştir.

## **19 DEĞERLEME VE SONUÇ**

### **19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## 19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Taşınmazların etrafında yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile değerlendirme yöntemi olarak “pazar yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Sonuç olarak konu taşınmazın 30.12.2022 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 5.775.000-TL ve Yazıyla; (Beşmilyonyediyüzyetmişbeşbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 5.775.000,-TL + KDV(%1) 57.750-TL = 5.832.750-TL'dir.

Usd kurundan satış değeri; 308.000- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

29.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18,75

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Güldane Kılıç Lisans No: 409126	Uygar ZAİM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750