



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YAKUTİYE / ERZURUM

**(250 ADA 10 PARSELDE KAYITLI ARSA DEĞERLEME VE
PROJE ŞEREFİYELENDİRME)**

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALKGYO-002-R

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	3
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	3
1-2 Rapor Türü	3
1-3 Raporu Hazırlayanlar	3
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
2 - ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	4
2-1 Şirket Bilgileri	4
2-2 Müşteri Bilgileri	4
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı	4
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ	5
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	5
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	5
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	6
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	6
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	6
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	6-7
4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	7
4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	7-...-10
4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	10-...-12
4-3 Değerleme İşlemi Olumlu-Olumsuz Yonde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	12
4-4 Taşınmazın Fiziksnel Özellikleri	13
4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi	13
4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	13
4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	13
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	13-14-15
4-9 Emsal Karşılaşturma Tabloları	15-16
5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	17
5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	17-...-27
5-2 Maliyet Oluşumları Analizi	27
5.3 Nakit/Gelir Akımları Analizi	27
5.4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	28
5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	28
5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	28-29
5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	29
5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29-30
5-11 Nihai Değerleme	30
6 - EKLER	31
6-1 Uydu Fotoğrafı	31
6-2 Fotoğraflar	31-32
6-3 Belgeler	33-34-35
6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	36
6-5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	36
6-6 A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK Yetki Belgesi	37
6-7 A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	38
6-8 A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu İmza Sirküsü	39



UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarım 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 verdığımız hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlermenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirılmıştır.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkünyeri 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 13.05.2016 tarihinde tanzim edilen 2016-HALKGYO-002 numaralı raporun revizyonu olup, 02.08.2016 tarihinde 002-R rapor no ile revize edilmiştir. Değer ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor, Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi (1/2) ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (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. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12233903-325.07-E.8047 sayılı yazısına istinaden revize edilerek Revizyon Değerleme Raporu olarak hazırlanmıştır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

06.05.2016 tarihinde arasında Değerleme Uzmanı Erkan Akyol tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalınarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış şirketimiz Kontrolörlerinden Değerleme Uzmanı Hakan SARAÇ (SPK Lisans No: 404681) 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 Erkan Akyol tarafından mahallinde 06.05.2016 tarihinde çalışmalarına başlanarak 12.05.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.03.2016 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; Babalık Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

2-2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu; Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş. için hazırlanmıştır.

2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 ve üzerinde kayıtlı "Bahçeli Nafia Garajı" vasfındaki Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi (1/2) ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği Anonim Şirketinin(1/2) mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satışının belirlenmesi ve tarafımıza bilgileri ibraz edilen projenin tamamlanması durumundaki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak şerefiyeli 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 İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 Parsel üzerinde kayıtlı "Bahçeli Nafia Garajı" vasfındaki taşınmazdır. Değerlemeye konu gayrimenkul; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, İstanbul Kapı Caddesi, 250 ada 10 parsel posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; İstanbul Kapı Caddesine girilerek, Güney Batı istikametinde yaklaşık kuş uçuşu 150 m ilerleyerek sağ kol üzerinde konu taşınmaza ulaşılabilmektedir. 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 resmi TAKBİS sistemi üzerinden 28.04.2016 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesi üzerinden güncellenmiş olup, taşınmaza ait Tapu Kaydı Bilgileri aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

MALİK-HİSSE BİLGİSİ: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2)
ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE
MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/2)

İLİ	: ERZURUM
İLÇESİ	: YAKUTİYE
MAHALLESİ/KÖYÜ	: GEZ MAHALLESİ
MEVKİİ	: TRABZON ŞOSASI
PAFTA NO	: 12
ADA NO	: 250
PARSEL NO	: 10
YÜZOLÇÜMÜ	: 23734,00 m ²
NİTELİĞİ	: BAHÇELİ NAFİA GARAJI
TARİH	: 19.03.2015
YEVMİYE NO	: 3122
CİLT NO	: 1
SAYFA NO.	: 48



3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

Değerleme konusu gayrimenkul; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, 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 28.04.2016 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesi üzerinden güncellenmiş olup, taşınmaza ait herhangi bir rehin, şerh ve beyan kaydı bulunmamaktadır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

Değerleme konusu, Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 Ada, 10 Parsel numaralı ana taşınmaz üzerinde hali hazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın ½ hissesi 07.04.2016 tarihli satış işlemiyle Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı A.Ş. adına tescil edilmiştir. 17.04.2015 tasdik tarihli imar planı değişikliği bulunmaktadır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmaz tapu kayıtları ile mevcut durumu uyumludur.

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

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gereklilik tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kurulu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirtiği denetimler hakkında bilgi:

Değerleme konusu Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 ada, 10 parselde "Bahçeli Nafia Garajı" vasıflı taşınmazın imar arşiv dosyası Yakutiye İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Taşınmaz üzerinde yapılması planlanan konut projesinin inşaat yapı izin ruhsatı 10 Mayıs 2016 tarihi itibarıyle alınmıştır.

Yakutiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, 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 = 10 m., 151.140,00 m² konut alanı yapılışma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Uygulama Hükümleri Mimari Avan Projelerine göre uygulama yapmaya Yakutiye Belediyesi yetkilidir. Avan proje İlçe Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

- Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 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 uygulanamadığı 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 yapışmanın 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 parsele/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 arttırlamaz. 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 İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. Yüksekliğinde duvar yapılabılır. 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: 7761 m² Min. Bina taban alanı: 7120 m² Parsel büyülü 5000 m²den büyük Konut, Ticaret+Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

BÖLÜM 4-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

ERZURUM İLİ;

Erzurum, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. 2015 itibarıyla 762.321 kişilik nüfusa sahiptir ve 999 kişi göç vermiştir. Doğu Anadolu Bölgesi'nin en büyük ilidir. Denizden yüksekliği yaklaşık 1900 m olan Erzurum, tarihin ilk dönemlerinden beri yerleşim yeridir. Şehir, tarihî eserleri ve kış sporları tesisleriyle de tanınır. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük 3. ili olan Erzurum'da, temel geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olup şehir son yıllarda kış turizmiyle de öne çıkmaktadır. Soğuk iklimi sebebiyle sanayisi gelişmemiştir. 25.066 km² yüzölçümüne sahip il arazisinin %15,17'si tarımsal amaçlı olarak kullanılabilir konumdadır.



Şekil 1. ERZURUM Haritası

Coğrafya - İklimi - Bitki Örtüsü - Jeolojisi - Çevre

Erzurum 39° K, 41° D koordinatlarında yer alır. Erzurum ili Anadolu Yarımadası'nın doğusunda bulunan Anadolu Bölgesi'nin güneyinde şehrin kendi adı ile anılan Erzurum bölümünde yer almaktadır. İlin topraklarının büyük bir bölümü Doğu Anadolu'nun yüksek dağlık ve düzliklerine rastlar. Yüzölçümü $25,355 \text{ km}^2$ 'dir. Bu alanı ile Türkiye'nin en büyük yüzölçümüne sahip 3. ilidir. Ortalama yükseltisi 1900 m'dir. İdari yönden, kuzeyden Rize, Artvin, Ardahan, güneyden Muş, Bingöl, Tunceli, Ağrı, Kars, Muş illeri ile çevrilidir.

Yer şekilleri

Erzurum İli, genel olarak yüksek arazilerden oluşur. Örneğin platoların deniz düzeyine göre yükseklikleri 2000 m'yi bulur, bunların üstünde yer alan dağların yükseklikleri ise, 3000 m. ve daha yüksektir. Platolar ve dağlar arasında, yükseklikleri yaklaşık 1500 ila 1800 metrelere ulaşan depresyon ovalarıyla oluklar yerleşmiştir. Karasu-Aras Dağlarının bazı dağ küteleri, Erzurum İli arazisini güneyde engebelendirmiştir. Bunların en önemlileri, Erzurum kenti ve Erzurum ovası (825 Km^2) güneyinde yer almaktak olan Palandöken Dağları (Büyük Ejder 3176 m.) ve Pasinler Ovası (540 km^2) güneyinde yer alan Şahveled Dağları (Çakmak Dağı 3063 m.) olup, Bingöl Dağlarının kuzey yarısı da yine Erzurum İli sınırları içinde kalmaktadır. İl topraklarını kuzeyden engebelendirmiş olan dağlarsa, Kuzey Anadolu Dağlarının ikinci sırasına bağlı yükseltilerdir. Bunların başlıcaları, İspir ve Erzurum arasında yer alan Mescit Dağları (en yüksek noktası 3239 m.), onların doğusundaki Kargapazarı Dağları (Dumlu Dağı 3169 m.) ve bir kısmı Kars ili sınırları içinde kalan Allahuekber dağlarıdır. Söz konusu edilen bu kuzey ve güneydeki dağların arasına, iki önemli depresyon ovası yerleşmiştir.

Bunlar Erzurum Kentinin de kenarında kurulmuş olduğu Erzurum ovası ve Hasankale ovası olup, her iki ovayı birbirinden, 2030 m. yükseklikteki Deveboynu beli ayırrı. Bunlardan Erzurum ovasının en alçak kesimi 1850 m, Hasankale ovasının ise, 1650 m. kadardır. Aslında bunlar birer ova özelliği gösterirler.



Bitki örtüsü

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 çayırlıklar durumundadır.

İklim

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 mm. 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 İlkbahar ve yaz mevsimleridir.

Nüfus Durumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Erzurumun (Erzurum Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 780.847 kişidir.

Erzurum Ekonomisi

Ekonomisi tarıma dayanır. Sanâyi yeni gelişmektedir. Faal nüfûsun % 80'i tarım, hayvancılık, ormancılıkla uğraşır. 1969'dan beri açılan "Doğu Fuarı" bölgenin ekonomik gelişmesini dünyâya duyurmaktak, turizme hizmet etmektedir. 650 bin m²'lik sahada kurulan fuara genellikle 300'den fazla kuruluş katılır, 500 binden fazla kişi ziyâret etmektedir. 23 Temmuz-23 Ağustos târihleri arasında açılmaktadır.

Ticaret ve sanayi

Sanâyi: Erzurum soğuk iklimi sebebiyle sanâyi bakımından az gelişmiş illerimizdedir. Başlıca sanâyi kuruluşları şunlardır: Et Kombinası, Şeker Fabrikası, Pasinler Tuğla ve Kiremit Fabrikası, Erzurum Yün İşletmesi, Yem Fabrikası, Aşkale Çimento Fabrikası, Süt Fabrikası, Nebâti Yağ Fabrikası, Deri ve Ayakkabı Fabrikası, Bütangaz Dolum Tesisleri, Sümerbank Yünlü Sanâyi ve Yapağı Yıkama Tesisleri, İspir Ayakkabı Fabrikası ve Tekele âit Tuzlalar. Son yıllarda alınan kararlarla doğuda yatırımlar teşvik edilmiştir. Erzurum-Ilıca yolu üzerinde 75 parsellik organize sanâyi bölgesinin alt yapı tesis ve hizmetleri bitirilmiştir. Erzurum'un Oltutaşı, kürkleri, halı ve bıçakları meşhurdur. 1983-88 târihleri arasında, döküm, un, lastik-kauçuk, ham deri işleme, yem, boyacı, et ve et mamulleri üretimi, yünlü ve sentetik iplik, oto ve iş makinaları lastik kaplama ve rejinere kauçuk fabrikaları kurulmuştur.

Tarım ve hayvancılık

Tarım: Erzurum tarımında hayvancılık tarla ürünlerinden önce gelir. İklim çok sert olduğu için yetişen ürünler sayılıdır. Buğday, arpa, çavdar, fiğ (hayvan yemi), mercimek, pancar, aycıçeği, korunga yetişir. Yetişen sebze yeterli olmayıp, ihtiyacının mühim kısmı güney illerden gelir. Meyve olarak, elma, armut, erik, vişne, kiraz, ceviz, ayva, kayısı ve kızılcık yetişir. Erzurum ve Pasinler ovasında sulama tesisleri yapılmıştır. Sulu tarım ile verim artmıştır. Hayvancılık: Hayvancılık Erzurum ekonomisinin bel kemiğidir. Nüfûsun büyük kısmı hayvancılıkla uğraşır. Çayır, mer'a ve yaylalar hayvancılığa müsâittir. Koyun, sığır ve kıl keçisi beslenir. Arıcılık da çok gelişmiştir. Kovan sayısı 60 bine yakındır. Ilıca'da modern at harası vardır.



Ormancılık ve madencilik

Ormancılık: Orman varlığı zengin değildir; 200 bin hektardır. Ormanları verimsizdir. 107 köy orman içinde ve kenarındadır. Her sene 42 bin m³ sanayi odunu ile 22 bin ster yakacak odun elde edilir. Ağaçlandırma faaliyeti devam etmektedir. 1984-88 tarihleri arasında şehir içinde 650.000'e yakın ağaç dikilmiş olup, yeşil alanlar gittikçe çoğaltılmaktadır.

Mâdenleri: Mâden bakımından zengin değildir. Linyit, bakır, civa, mâden kömürü, kurşun, çinko, perlit, krom, mangenez ve alçıtaşı rezervleri mevcuttur. Şark linyitleri işletmesinde 60 bin ton linyit ile az miktarda krom ve alçıtaşı istihsal edilir. Kömürü bölgeye yetecek kapasiteye gelmiştir.

Turizm

Erzurum, iklim özellikleri, coğrafi konumu, zengin doğal kaynakları ve tarihi, kültürel değerleri ile önemli bir potansiyele sahiptir. Erzurum'da 6 turizm yatırım belgeli tesiste 2.256 yatak, turizm işletmesi belgeli 10 tesiste 1.941 yatak mevcuttur. Son yıllarda şehrimizi ziyaret eden yerli turist sayısı 154.190, yabancı turist sayısı 21.540'dır. Erzurum kent merkezinde 2011 UNIVERSIADE oyunları nedeniyle yapılan tesisler kış turizminin çeşitlenmesinde önemli imkânlar sağlamaktadır. Kış sporlarına imkan sağlayan ana unsur, kent merkezinin güneyinden doğu-batı yönünde 76 km. kuzey –güney yönünde ise 25km. uzanan sıradaglarıdır. Dağların yükseklik kuşağı 2200-3176 m.'dir.

Kış Sporları ve Kış Turizmi hareketleri bakımından Türkiye'nin birinci derecede önemli ve öncelikli kayak alanları arasında yer alan Palandöken Dağları kayak sporu ve kış turizmi hareketleri açısından uluslararası bir istasyon özelliği taşımaktadır.

Erzurum'da 3 bölge kayak merkezi. (Palandöken Kayak Merkezi, Gez Yaylası Kış Sporları Merkezi ve Konaklı Bölgesi) olarak önem arz etmektedir.

Konaklı Bölgesinde özel sektörün yatırım yapması için 114.000 m² alan ayrılmıştır ve bu alanın tahsis işlemleri T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Tahsisler Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir.

Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)** üretilmeye başlanmıştır.

Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlenmiştir.

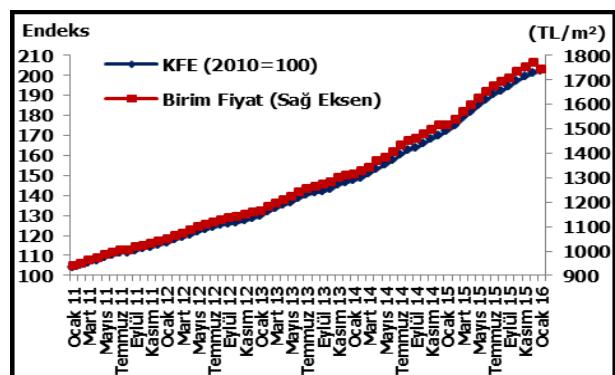
Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtılmak amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ocak ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistikli Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında "**İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri**" başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.

I. KONUT FİYAT ENDEKSİ – Ocak 2016

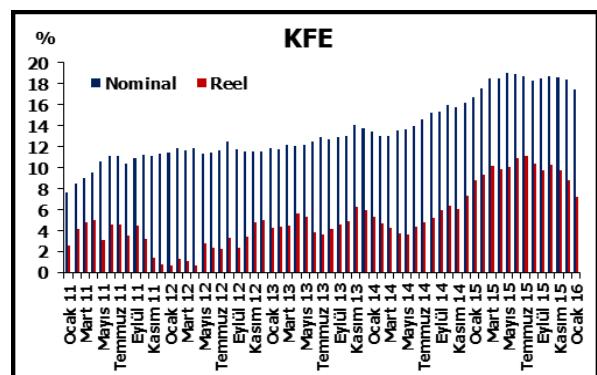
(Aralık 2015, Ocak, Şubat 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde **0,52** oranında artarak **202,32** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **17,50** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **7,23** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ocak ayında **1511,75 TL/m²** iken 2016 yılı Ocak ayında **1741,17 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.



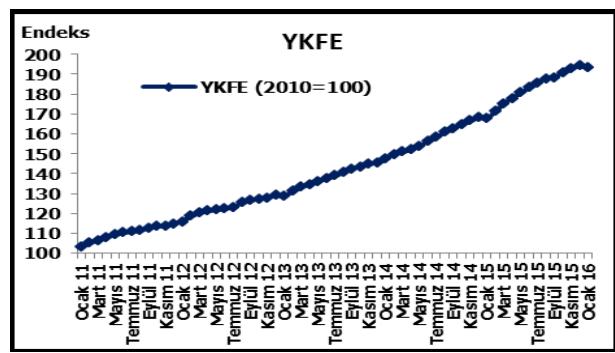
Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



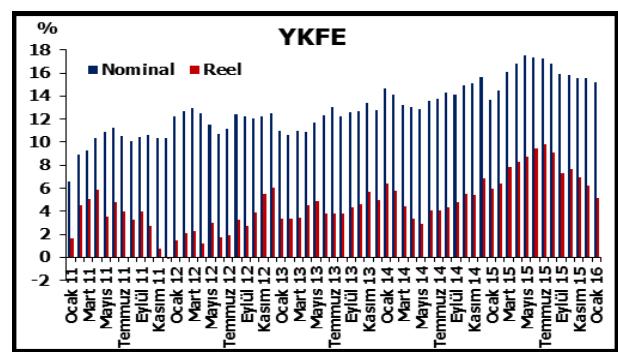
Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde **0,68** oranında azalarak **193,19** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **15,21** oranında, reel olarak ise yüzde **5,14** oranında artmıştır (Grafik I.4).



Grafik I.3. YKFE

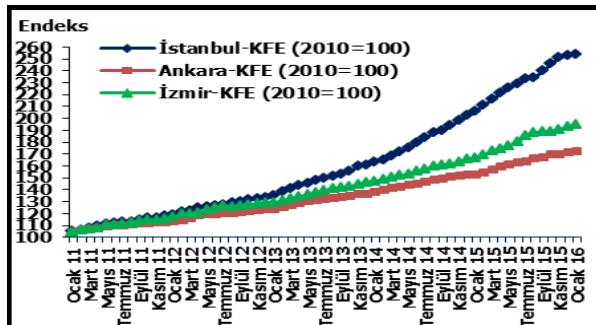


Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişimi

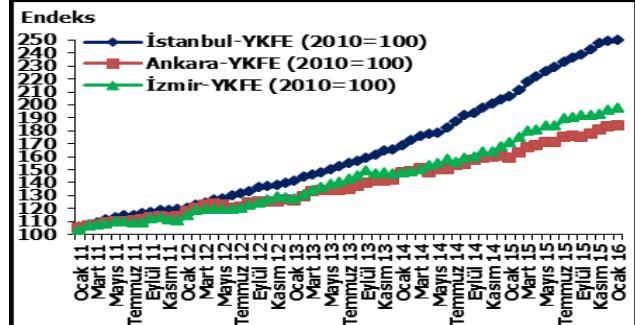
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin konut fiyat endekslерindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,51**, yüzde **0,44** ve yüzde **0,83** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **23,41**, **12,80** ve **16,65** oranlarında artış göstermiştir.

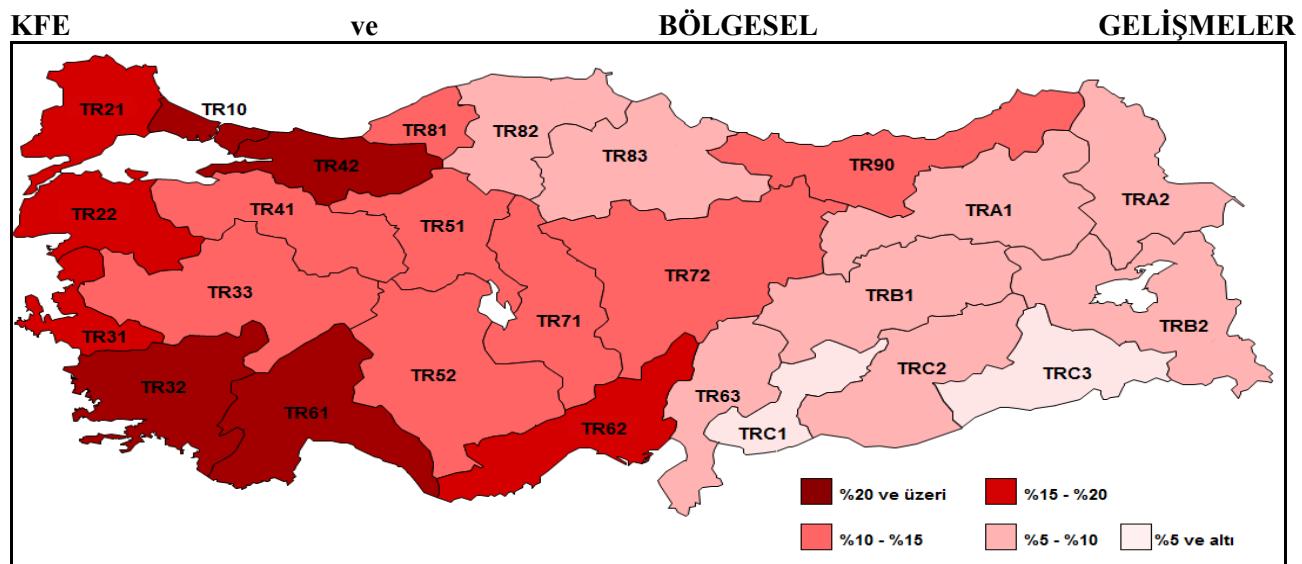
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,48**, yüzde **0,26** ve yüzde **0,65** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **21,17**, **15,71** ve **15,62** oranlarında artış göstermiştir.



Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



2016 yılı Ocak ayına ilişkin 26 düzeydeki konut fiyat endekslерinin yıllık yüzde değişimleri yukarıda verilmektedir. KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeyler yüzde **26,79** ile TR32 (Aydin, Denizli ve Muğla) ve yüzde **23,41** ile TR10 (İstanbul) olurken, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzey ise yüzde **3,48** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak) ve yüzde **4,31** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman, Gaziantep) olmuştur.

4-3 Değerleme İşlemi Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Bölge genelinde devam eden ulaşım yatırımlarının bulunması bir fırsat olarak görülmekle birlikte, ülke genelinde oluşabilecek ekonomik ve politik risklerin de bir tehdit oluşturma olasılığı bulunmaktadır. Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında azalarak 84556 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15526 konut satışı ile en yüksek paya (%18,4) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9012 konut satışı (%10,7) ile Ankara, 5243 konut satışı (%6,2) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Şırnak, 7 konut ile Ardahan ve 11 konut ile Hakkâri oldu.



4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak belirli bir forma sahip değildir. 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 konuma olup, taşınmaz etrafından geçen işlek caddelere sahip ve Anadolu Otoyoluna, Atatürk Üniversitesi, Erzurum Teknik Üniversitesi ve MNG Mall'a yakın konumdadır.

4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 ada, 10 parselde kayıtlı 23.734,00 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 dâhilinde 10 adet konut bloğu B (1,2,3,4,5,6,7) ve C (1,3,4) Bloklar, 2 adet ticari+ konut bloğu (A-1,A-2), 1 adet sosyal tesis 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 olmaları
- Ulaşım akslarına yakın olmaları
- Parselin iki yönden de cadde cepheği bulunması
- Yakın çevresinde büyük yerleşim projelerinin uygulanmış/uygulanıyor olması

Olumsuz etkenler:

- Çevre alım gücünün yüksek ve orta düzeyinde olması
- Belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmesi

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar Ve Nedenleri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak 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 değerlendirmesinde 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 gerçekleştirmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.

Emsaller arasındaki farkları matemikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılırlara neden olur.

Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yaniltıcıdır.

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



GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:

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

4.9 Emsal Karşılaştırma Tabloları

Konut-Dükkan Emsalleri

EMSAL 1- SATILIK MESKEN- ÇİÇEKLER GAYRİMENKUL- 0442 238 25 40

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 190,00 m² yüz ölçümlü 3. kat konumlu 3+1 mesken 200.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu bilgisi öğrenilmiş olup, emsal taşınmazın konumu, yaşı ve yapı kalitesi itibariyle dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	190 m ²	1052,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	190 m ²	1000,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	190 m ²	1400,-TL/m ²

EMSAL 2- SATILIK MESKEN- MİRAC EMLAK- 0442 234 86 66

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 230,00 m² yüz ölçümlü 7. kat konumlu 5+1 mesken 235.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu bilgisi öğrenilmiş olup, emsal taşınmazın konumu, yaşı ve yapı kalitesi itibariyle dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	230 m ²	1021,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	230 m ²	970,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	230 m ²	1455,-TL/m ²

EMSAL 3- SATILIK MESKEN- YALÇIN YILDIZ- 0442 234 44 46

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 200,00 m² yüz ölçümlü 5. kat konumlu 3+1 mesken 235.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu bilgisi öğrenilmiş olup, emsal taşınmazın konumu, yaşı ve yapı kalitesi itibariyle dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	200 m ²	1175,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	1116,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	1562,4TL/m ²



EMSAL 4- SATILIK MESKEN- TURAN EMLAK: 0530 080 06 34

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 220,00 m² yüz ölçümlü 10. kat konumlu 3+1 mesken 360.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu bilgisi öğrenilmiştir. Konum olarak avantajlı olması nedeniyle negatif yönde %5 düzeltme yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	220 m ²	1636,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	220 m ²	1554,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	220 m ²	1476,-TL/m ²

EMSAL 5- SATILIK DÜKKÂN- AŞIROĞLU EMLAK- 0442 233 70 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan zemin katta konumlu 220,00 m² yüz ölçümlü dükkan 1.050.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu bilgisi öğrenilmiştir. Konum olarak avantajlı olması nedeniyle negatif yönde %15 düzeltme yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	220 m ²	4772,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	220 m ²	4534,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	220 m ²	3853,90TL/m ²

Arsa Emsalleri

EMSAL 1- SATILIK ARSA – AŞIROĞLU EMLAK- 0442 233 70 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 180,00 m² yüz ölçümlü 4 kat konut imarlı arsa 180.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı yapılışma koşulları itibariyle dezavantajlı, olması nedeniyle pozitif yönde %60 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. E:2,40

SATIŞA ARZ DEĞERİ	180 m ²	1000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	180 m ²	950,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	180 m ²	1520,-TL/m ²

EMSAL 2- SATILIK ARSA- MERT EMLAK- 0442 234 44 46

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 2360,00 m² yüz ölçümlü 7 kat konut imarlı arsa 3.456.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 5 pazarlıklı olduğu bilgisi öğrenilmiş olup, emsal taşınmazın yapılışma koşulları itibariyle dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. E:2,40

SATIŞA ARZ DEĞERİ	2360 m ²	1464,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2360 m ²	1390,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2360 m ²	1460,-TL/m ²

EMSAL 3- BEYAN ARSA- MERT EMLAK- 0442 234 44 46

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yer alan arsaların konum ve yüz ölçümüne göre 1300,-TL/m² ile 1600,-TL/m² arasında değişen fiyatlarla satışının gerçekleşebileceğini bilgisi edinilmiştir.

BEYAN DEĞERİ	1 m ²	1450,-TL/m ²
---------------------	------------------	-------------------------

Not: Emsal alanları gerçek alanlarından %10-15 abartılı ifade edilebilmektedir. Bu durum şerefiye düzeltmesinde dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması Ve İlişkilendirilmesi

Değerlemeye konu olan Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 ada, 23.734,00 m² yüz ölçümlü 10 numaralı parselde kayıtlı Arsa vasıflı taşınmaz ekspertiz tarihi itibarıyle boştur. Taşınmaza ait onaylı mimari proje ve inşaat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Parselin konum, çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, yapışma koşulları, çevresindeki diğer arsa vasıflı gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Arsa değeri ~35.000.000,-TL (OTUZBEŞMİLYONTÜRKLERASI) olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	23734,m ²
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1475,-TL/m ²
ARSA TOPLAM DEĞERİ	35.000.000,-TL/m ²

Tarafımıza bilgileri iletilen konut + ticari projesinde yer alan ünitelerin emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenen değerleri aşağıda sunulan tablolarda belirtilmiştir.

Blok	Konut Bilgileri				Daire Yönü			Teras	Otopark Aderi:	Kat Brütü	
	B.B.	I.	Kat	Daire T.	Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü		
A1	1	1	2+1	179.53	212.91	Güney	Batı	İstanbul Kapı	54	1	501.32
	2	1	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	3	1	2+1	201.09	234.47	Doğu	Batı	İstasyon	75	1	
	4	2	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365.15
	5	2	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	6	2	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	7	3	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365.15
	8	3	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	9	3	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	10	4	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	11	4	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	12	4	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	13	5	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365.15
	14	5	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	15	5	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	16	6	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365.15
	17	6	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	18	6	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	19	7	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365.15
	20	7	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	21	7	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	22	8	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365.15
	23	8	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	24	8	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	25	9	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	365.15
	26	9	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	27	9	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	28	10	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	29	10	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	365.15
	30	10	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	31	11	2+1	195.87	229.25	Doğu	Güney	İstasyon	63.92	1	
	32	11	2+1	195.87	229.25	Doğu	Kuzey	İstasyon	63.92	1	
TOPLAM				4156.40	5224.56				TOPLAM	32	4181.9

Kat brüt alanına kat holü dahil, şaftlar hariçtir.

Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.

Konut Bilgileri						Daire Yönü					Kat Brütü
				Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vs)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vs)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi	
Blok	B.B.	Kat	Daire Tipi								
A2	1	1	2+1	179.53	212.91	Güney	Batı	İstasyon	75	1	
	2	1	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	3	1	2+1	201.09	234.47	Doğu	Batı	Kuzey Manzara	105	1	
	4	2	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstasyon		1	
	5	2	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	6	2	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	7	3	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstasyon		1	
	8	3	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	9	3	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	10	4	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstasyon		1	
	11	4	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	12	4	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	13	5	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstasyon		1	
	14	5	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	15	5	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	16	6	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstasyon		1	
	17	6	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	18	6	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	19	7	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstasyon		1	
	20	7	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	21	7	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	22	8	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstasyon		1	
	23	8	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	24	8	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	25	9	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstasyon		1	
	26	9	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	27	9	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	28	10	2+1	122.06	155.44	Güney	Batı	İstasyon		1	
	29	10	2+1	118.66	152.04	Doğu	Doğu	İstasyon		1	
	30	10	2+1	122.10	155.48	Doğu	Batı	İstasyon		1	
	31	11	2+1	195.87	229.25	Doğu	Güney	İstasyon	63.92	1	
	32	11	2+1	195.87	229.25	Doğu	Kuzey	İstasyon	63.92	1	
				4156.40	5224.56				TOPLAM	32	4233.92

Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.

Konut Bilgileri						Daire Yönü			Tahsis Alanları		Kat Brütü
				Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü (Salon)	Teras	Otopark Adedi	
Blok	B.B.	Kat	Daire T								
B1	1	0	3+1	143.56	176.94	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	575.76
	2	0	3+1	148.68	182.06	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	3	0	2+1	131.28	164.66	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	4	0	2+1	135.28	168.66	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	5	1	3+1	183.81	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726.24
	6	1	3+1	183.81	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	7	1	3+1	183.65	217.03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	8	1	3+1	184.82	218.20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	9	2	3+1	183.81	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726.24
	10	2	3+1	180.66	214.04	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	11	2	3+1	183.65	217.03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	12	2	3+1	184.82	218.20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	13	3	3+1	183.81	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726.24
	14	3	3+1	183.81	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	15	3	3+1	183.65	217.03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	16	3	3+1	184.82	218.20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	17	4	3+1	183.81	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726.24
	18	4	3+1	180.66	214.04	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	19	4	3+1	183.65	217.03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	20	4	3+1	184.82	218.20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	21	5	3+1	183.81	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726.24
	22	5	3+1	183.81	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	23	5	3+1	183.65	217.03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	24	5	3+1	184.82	218.20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	25	6	3+1	183.81	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726.24
	26	6	3+1	180.66	214.04	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	27	6	3+1	183.65	217.03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	28	6	3+1	184.82	218.20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	29	7	3+1	183.81	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726.24
	30	7	3+1	183.81	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	31	7	3+1	183.65	217.03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	32	7	3+1	184.82	218.20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	33	8	3+1	183.81	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726.24
	34	8	3+1	180.66	214.04	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	35	8	3+1	183.65	217.03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	36	8	3+1	184.82	218.20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	37	9	3+1	183.81	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726.24
	38	9	3+1	183.81	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	39	9	3+1	183.65	217.03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	40	9	3+1	184.82	218.20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	41	10	3+1	183.81	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726.24
	42	10	3+1	180.66	214.04	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	43	10	3+1	183.65	217.03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	44	10	3+1	184.82	218.20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	45	11	3+1	183.81	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj		1	726.24
	46	11	3+1	183.81	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı		1	
	47	11	3+1	183.65	217.03	Güney	Doğu	İstanbul Kapı		1	
	48	11	3+1	184.82	218.20	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj		1	
	49	12	2+1	205.57	238.95	Batı	Batı	Orta Peyzaj	63.74	1	816.64
	50	12	2+1	204.52	237.90	Güney	Batı	İstanbul Kapı	63.74	1	
	51	12	2+1	204.52	237.90	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	63.74	1	
	52	12	2+1	205.57	238.95	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	63.74	1	
				9460.22	11195.98				TOPLAM	52	9381
Daire brüt alanına kat holü dahil değildir. Kat brüt alanına kat holü dahil, şaftlar hariçtir. *BU TABLO B1,B4 BLOKLARI İÇİN GEÇERLİDİR.											

Konut Bilgileri				Daire Yönü				Tahsis Alanları		Kat Brütü
				Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü	Teras	
Blok	B.B. No	Kat	Daire Tipi							
B2	1	0	3+1	153.19	176.94	Batı	Batı	Orta Peyzaj	1	575.76
	2	0	3+1	158.31	182.06	Güney	Batı	İstanbul Kapı	1	
	3	0	2+1	140.91	164.66	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	1	
	4	0	2+1	144.91	168.66	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	1	
	5	1	3+1	161.49	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj	1	726.24
	6	1	3+1	188.67	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı	1	
	7	1	3+1	188.56	217.06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	1	
	8	1	3+1	184.26	218.28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	1	
	9	2	3+1	161.49	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj	1	726.24
	10	2	3+1	188.67	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı	1	
	11	2	3+1	188.56	217.06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	1	
	12	2	3+1	189.66	218.28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	1	
	13	3	3+1	161.49	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj	1	726.24
	14	3	3+1	188.67	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı	1	
	15	3	3+1	188.56	217.06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	1	
	16	3	3+1	189.66	218.28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	1	
	17	4	3+1	161.49	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj	1	726.24
	18	4	3+1	188.67	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı	1	
	19	4	3+1	188.56	217.06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	1	
	20	4	3+1	189.66	218.28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	1	
	21	5	3+1	161.49	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj	1	726.24
	22	5	3+1	188.67	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı	1	
	23	5	3+1	188.56	217.06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	1	
	24	5	3+1	189.66	218.28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	1	
	25	6	3+1	161.49	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj	1	726.24
	26	6	3+1	188.67	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı	1	
	27	6	3+1	188.56	217.06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	1	
	28	6	3+1	189.66	218.28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	1	
	29	7	3+1	161.49	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj	1	726.24
	30	7	3+1	188.67	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı	1	
	31	7	3+1	188.56	217.06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	1	
	32	7	3+1	189.66	218.28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	1	
	33	8	3+1	161.49	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj	1	726.24
	34	8	3+1	188.67	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı	1	
	35	8	3+1	188.56	217.06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	1	
	36	8	3+1	189.66	218.28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	1	
	37	9	3+1	161.49	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj	1	726.24
	38	9	3+1	188.67	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı	1	
	39	9	3+1	188.56	217.06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	1	
	40	9	3+1	189.66	218.28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	1	
	41	10	3+1	161.49	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj	1	726.24
	42	10	3+1	188.67	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı	1	
	43	10	3+1	188.56	217.06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	1	
	44	10	3+1	189.66	218.28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	1	
	45	11	6+1	161.49	217.19	Batı	Batı	Orta Peyzaj	66.5	726.24
		12		205.57						
	46	11	6+1	188.67	217.19	Güney	Batı	İstanbul Kapı	66.5	
		12		204.52						
	47	11	6+1	188.56	217.06	Güney	Doğu	İstanbul Kapı	66.5	726.24
		12		204.52						
	48	11	6+1	189.66	218.28	Doğu	Doğu	Orta Peyzaj	66.5	
		12		205.57						
				9424.28	10259.24				TOPLAM	48 8564.4

Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.

Kat brüt alanına kat holü dahil, şaftlar hariçtir.

*BU TABLO B2,B3 Blokları için geçerlidir.

Konut Bilgileri						Daire Yönü			Tahsis Alanları		Kat Brütü
Blok	B.B. No	Kat	Daire Tipi	Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi	
B5	1	0	3+1	161.07	194.45	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	575.76
	2	0	3+1	164.09	197.47	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	3	0	2+1	140.38	173.76	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	4	0	2+1	145.49	178.87	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	5	1	3+1	189.82	223.20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	
	6	1	3+1	190.02	223.40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	726.24
	7	1	3+1	188.88	222.26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	8	1	3+1	189.89	223.27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	9	2	3+1	189.82	223.20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	
	10	2	3+1	190.02	223.40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	11	2	3+1	188.88	222.26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	12	2	3+1	189.89	223.27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	13	3	3+1	189.82	223.20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726.24
	14	3	3+1	190.02	223.40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	15	3	3+1	188.88	222.26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	16	3	3+1	189.89	223.27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	17	4	3+1	189.82	223.20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726.24
	18	4	3+1	190.02	223.40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	19	4	3+1	188.88	222.26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	20	4	3+1	189.89	223.27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	21	5	3+1	189.82	223.20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726.24
	22	5	3+1	190.02	223.40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	23	5	3+1	188.88	222.26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	24	5	3+1	189.89	223.27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	25	6	3+1	189.82	223.20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726.24
	26	6	3+1	190.02	223.40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	27	6	3+1	188.88	222.26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	28	6	3+1	189.89	223.27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	29	7	3+1	189.82	223.20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726.24
	30	7	3+1	190.02	223.40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	31	7	3+1	188.88	222.26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	32	7	3+1	189.89	223.27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	33	8	3+1	189.82	223.20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726.24
	34	8	3+1	190.02	223.40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	35	8	3+1	188.88	222.26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	36	8	3+1	189.89	223.27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	37	9	3+1	189.82	223.20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726.24
	38	9	3+1	190.02	223.40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	39	9	3+1	188.88	222.26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	40	9	3+1	189.89	223.27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	41	10	3+1	189.82	223.20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726.24
	42	10	3+1	190.02	223.40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	43	10	3+1	188.88	222.26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	44	10	3+1	189.89	223.27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	45	11	3+1	189.82	223.20	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara		1	726.24
	46	11	3+1	190.02	223.40	Güneybatı	Güneybatı	İstanbul Kapı		1	
	47	11	3+1	188.88	222.26	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı		1	
	48	11	3+1	189.89	223.27	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	49	12	2+1	209.37	242.75	Güneybatı	Güneybatı	Batı Manzara	62.55	1	816.64
	50	12	2+1	209.37	242.75	Güneydoğu	Güneydoğu	İstanbul Kapı	62.55	1	
	51	12	2+1	209.37	242.75	Güneydoğu	Kuzey Doğu	İstanbul Kapı	63.74	1	
	52	12	2+1	210.38	243.76	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj	63.74	1	
				9794.23	11529.99				TOPLAM	52	9381

Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.

Kat brüt alanına kat holü dahil, şaftlar hariçtir.

*BU TABLO B5 BLOK İÇİN GEÇERLİDİR.

Konut Bilgileri						Daire Yönü			Tahsis Alanları		Kat Brütü
Blok	B.B. No	Kat	Daire Tipi	Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi	
B6	1	0	3+1	143.56	176.94	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	575.76
	2	0	3+1	148.68	182.06	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	3	0	2+1	131.28	164.66	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	4	0	2+1	135.28	168.66	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	5	1	3+1	183.81	217.19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726.24
	6	1	3+1	183.81	217.19	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	7	1	3+1	183.65	217.03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	8	1	3+1	184.82	218.20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	9	2	3+1	183.81	217.19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726.24
	10	2	3+1	180.66	214.04	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	11	2	3+1	183.65	217.03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	12	2	3+1	184.82	218.20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	13	3	3+1	183.81	217.19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726.24
	14	3	3+1	183.81	217.19	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	15	3	3+1	183.65	217.03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	16	3	3+1	184.82	218.20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	17	4	3+1	183.81	217.19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726.24
	18	4	3+1	180.66	214.04	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	19	4	3+1	183.65	217.03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	20	4	3+1	184.82	218.20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	21	5	3+1	183.81	217.19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726.24
	22	5	3+1	183.81	217.19	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	23	5	3+1	183.65	217.03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	24	5	3+1	184.82	218.20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	25	6	3+1	183.81	217.19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726.24
	26	6	3+1	180.66	214.04	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	27	6	3+1	183.65	217.03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	28	6	3+1	184.82	218.20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	29	7	3+1	183.81	217.19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726.24
	30	7	3+1	183.81	217.19	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	31	7	3+1	183.65	217.03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	32	7	3+1	184.82	218.20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	33	8	3+1	183.81	217.19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726.24
	34	8	3+1	180.66	214.04	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	35	8	3+1	183.65	217.03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	36	8	3+1	184.82	218.20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	37	9	3+1	183.81	217.19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726.24
	38	9	3+1	183.81	217.19	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	39	9	3+1	183.65	217.03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	40	9	3+1	184.82	218.20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	41	10	3+1	183.81	217.19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726.24
	42	10	3+1	180.66	214.04	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	43	10	3+1	183.65	217.03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	44	10	3+1	184.82	218.20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	45	11	3+1	183.81	217.19	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	726.24
	46	11	3+1	183.81	217.19	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	47	11	3+1	183.65	217.03	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	48	11	3+1	184.82	218.20	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	
	49	12	2+1	205.57	238.95	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj	63.74	1	816.64
	50	12	2+1	204.52	237.90	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara	63.74	1	
	51	12	2+1	204.52	237.90	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara	63.74	1	
	52	12	2+1	205.57	238.95	Güneybatı	Güneydoğu	Orta Peyzaj	63.74	1	
				9460.22	11195.98				TOPLAM	52	9381

*BU TABLO B6,B7 BLOKLARI İÇİN GEÇERLİDİR.
Kat brüt alanına kat holü dahil, şaftlar hariçtir.

Konut Bilgileri				Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Daire Yönü			Tahsis Alanları		Kat Brütü
Blok	B.B.	Kat	Daire Tipi			Salon Yönü (Kuzey, Güney v...)	Yatak Odası (Kuzey, Güney v...)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi	
C 1	1	0	3+1	172.02	205.40	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	663.69
	2	0	2+1	157.77	191.15	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	3	0	3+1	185.24	218.62	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	4	0	3+1	181.63	215.01	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	5	1	4+1	216.01	249.39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	
	6	1	4+1	216.22	249.60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	832.05
	7	1	4+1	216.35	249.73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	8	1	4+1	216.21	249.59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	9	2	4+1	216.01	249.39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	10	2	4+1	216.22	249.60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	11	2	4+1	216.35	249.73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	12	2	4+1	216.21	249.59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	13	3	4+1	216.01	249.39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	14	3	4+1	216.22	249.60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	15	3	4+1	216.35	249.73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	16	3	4+1	216.21	249.59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	17	4	4+1	216.01	249.39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	18	4	4+1	216.22	249.60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	19	4	4+1	216.35	249.73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	20	4	4+1	216.21	249.59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	21	5	4+1	216.01	249.39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	22	5	4+1	216.22	249.60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	23	5	4+1	216.35	249.73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	24	5	4+1	216.21	249.59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	25	6	4+1	216.01	249.39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	26	6	4+1	216.22	249.60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	27	6	4+1	216.35	249.73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	28	6	4+1	216.21	249.59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	29	7	4+1	216.01	249.39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	30	7	4+1	216.22	249.60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	31	7	4+1	216.35	249.73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	32	7	4+1	216.21	249.59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	33	8	4+1	216.01	249.39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	34	8	4+1	216.22	249.60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	35	8	4+1	216.35	249.73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	36	8	4+1	216.21	249.59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	37	9	4+1	206.40	239.78	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	38	9	4+1	216.22	249.60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	39	9	4+1	216.35	249.73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	40	9	4+1	216.21	249.59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	41	10	4+1	216.01	249.39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	42	10	4+1	216.22	249.60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	43	10	4+1	216.35	249.73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	44	10	4+1	216.21	249.59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	45	11	4+1	216.01	249.39	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	46	11	4+1	216.22	249.60	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	47	11	4+1	216.35	249.73	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	48	11	4+1	216.21	249.59	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	49	12	2+1	231.37	264.75	Güneydoğu	Kuzeydoğu	Orta Peyzaj	77.10	1	897.5
	50	12	2+1	231.40	264.78	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara	77.10	1	
	51	12	2+1	231.37	264.75	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara	77.10	1	
	52	12	2+1	231.40	264.78	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj	77.10	1	
				11125.28	12861.04				TOPLAM	52	10714

*BU TABLO C1 BLOKLARI İÇİN GEÇERLİDİR.

Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.

Kat brüt alanına kat holü dahil, şaftlar hariçtir.

Konut Bilgileri						Daire Yönü			Tahsis Alanları		Kat Brütü
				Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi	
Blok	B.B. No	Kat	Daire Tipi								
C 2	2	1	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	3	1	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	4	1	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	5	1	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	6	2	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	7	2	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	8	2	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	9	2	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	10	3	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	11	3	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	12	3	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	13	3	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	14	4	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	15	4	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	16	4	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	17	4	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	18	5	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	19	5	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	20	5	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	21	5	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	22	6	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	23	6	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	24	6	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	25	6	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	26	7	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	27	7	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	28	7	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	29	7	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	30	8	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	31	8	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	32	8	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	33	8	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	34	9	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	35	9	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	36	9	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	37	9	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	38	10	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	39	10	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	40	10	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	41	10	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	42	11	4+1	214,70	248,08	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj		1	832,05
	43	11	4+1	217,23	250,61	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj		1	
	44	11	4+1	215,83	249,21	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara		1	
	45	11	4+1	214,93	248,31	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara		1	
	46	12	2+1	231,65	265,03	Güneydoğu	Güneydoğu	Orta Peyzaj	77,1	1	897,50
	47	12	2+1	231,49	264,87	Güneybatı	Güneybatı	Orta Peyzaj	75,72	1	
	48	12	2+1	231,49	264,87	Güneybatı	Güneybatı	Kuzey Manzara	75,72	1	
	49	12	2+1	231,65	265,03	Kuzeydoğu	Kuzeydoğu	Kuzey Manzara	77,1	1	
				10415,87	12605,71				TOPLAM	52	10714

Konut Bilgileri				Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Daire Yönü			Tahsis Alanları		Kat Brütü
Blok	B.B. No	Kat	Daire Tipi			Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi	
C 3	1	1	4+1	215.84	249.22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	2	1	4+1	215.74	249.12	Güney	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	3	1	4+1	215.00	248.38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	4	1	4+1	215.00	248.38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	5	2	4+1	215.84	249.22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	6	2	4+1	215.74	249.12	Güney	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	7	2	4+1	215.00	248.38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	8	2	4+1	215.00	248.38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	9	3	4+1	215.84	249.22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	10	3	4+1	215.74	249.12	Güney	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	11	3	4+1	215.00	248.38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	12	3	4+1	215.00	248.38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	13	4	4+1	215.84	249.22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	14	4	4+1	215.74	249.12	Güney	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	15	4	4+1	215.00	248.38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	16	4	4+1	215.00	248.38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	17	5	4+1	215.84	249.22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	18	5	4+1	215.74	249.12	Güney	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	19	5	4+1	215.00	248.38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	20	5	4+1	215.00	248.38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	21	6	4+1	215.84	249.22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	22	6	4+1	215.74	249.12	Güney	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	23	6	4+1	215.00	248.38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	24	6	4+1	215.00	248.38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	25	7	4+1	215.84	249.22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	26	7	4+1	215.74	249.12	Güney	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	27	7	4+1	215.00	248.38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	28	7	4+1	215.00	248.38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	29	8	4+1	215.84	249.22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	30	8	4+1	215.74	249.12	Güney	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	31	8	4+1	215.00	248.38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	32	8	4+1	215.00	248.38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	33	9	4+1	215.84	249.22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	34	9	4+1	215.74	249.12	Güney	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	35	9	4+1	215.00	248.38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	36	10	4+1	215.00	248.38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	37	10	4+1	215.84	249.22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	38	10	4+1	215.74	249.12	Güney	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	39	10	4+1	215.00	248.38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	40	10	4+1	215.00	248.38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	41	11	4+1	215.84	249.22	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.5
	42	11	4+1	215.74	249.12	Güney	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	43	11	4+1	215.00	248.38	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	44	11	4+1	215.00	248.38	Güney	Batı	Orta peyzaj		1	
	45	12	2+1	230.78	264.16	Güney	Doğu	Orta Peyzaj	77.1	1	897.5
	46	12	2+1	230.78	264.16	Güney	Doğu	Kuzey Manzara	77.1	1	
	47	12	2+1	230.78	264.16	Batı	Batı	Kuzey Manzara	77.1	1	
	48	12	2+1	230.48	263.86	Güney	Batı	Orta peyzaj	77.1	1	
				10400.20	12002.44				TOPLAM	48	10051

*BU TABLO C3 BLOK İÇİN GEÇERLİ DİR.

Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.

Kat brüt alanına kat holü dahil, şaffitler hariçtir.

Konut Bilgileri				Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Daire Yönü			Tahsis Alanları		Kat Brütü
						Salon Yönü (Kuzey, Güney vb)	Yatak Odası Yönü (Kuzey, Güney vb)	Manzara Yönü	Teras	Otopark Adedi	
Blok	B.B. No	Kat	Daire Tipi								
C4	1	0	3+1	172.02	205.40	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	663.69
	2	0	2+1	157.77	191.15	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	3	0	3+1	185.24	218.62	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	4	0	3+1	181.63	215.01	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	5	1	4+1	216.01	249.39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	6	1	4+1	216.22	249.60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	7	1	4+1	216.35	249.73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	8	1	4+1	216.21	249.59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	9	2	4+1	216.01	249.39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	10	2	4+1	216.22	249.60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	11	2	4+1	216.35	249.73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	12	2	4+1	216.21	249.59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	13	3	4+1	216.01	249.39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	14	3	4+1	216.22	249.60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	15	3	4+1	216.35	249.73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	16	3	4+1	216.21	249.59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	17	4	4+1	216.01	249.39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	18	4	4+1	216.22	249.60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	19	4	4+1	216.35	249.73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	20	4	4+1	216.21	249.59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	21	5	4+1	216.01	249.39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	22	5	4+1	216.22	249.60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	23	5	4+1	216.35	249.73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	24	5	4+1	216.21	249.59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	25	6	4+1	216.01	249.39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	26	6	4+1	216.22	249.60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	27	6	4+1	216.35	249.73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	28	6	4+1	216.21	249.59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	29	7	4+1	216.01	249.39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	30	7	4+1	216.22	249.60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	31	7	4+1	216.35	249.73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	32	7	4+1	216.21	249.59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	33	8	4+1	216.01	249.39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	34	8	4+1	216.22	249.60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	35	8	4+1	216.35	249.73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	36	8	4+1	216.21	249.59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	37	9	4+1	206.40	239.78	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	38	9	4+1	216.22	249.60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	39	9	4+1	216.35	249.73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	40	9	4+1	216.21	249.59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	41	10	4+1	216.01	249.39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	42	10	4+1	216.22	249.60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	43	10	4+1	216.35	249.73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	44	10	4+1	216.21	249.59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	45	11	4+1	216.01	249.39	Güney	Doğu	Orta Peyzaj		1	832.05
	46	11	4+1	216.22	249.60	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara		1	
	47	11	4+1	216.35	249.73	Batı	Batı	Kuzey Manzara		1	
	48	11	4+1	216.21	249.59	Güney	Batı	Orta Peyzaj		1	
	49	12	2+1	231.37	264.75	Güney	Doğu	Orta Peyzaj	77.1	1	897.5
	50	12	2+1	231.40	264.78	Doğu	Doğu	Kuzey Manzara	77.1	1	
	51	12	2+1	231.37	264.75	Batı	Batı	Kuzey Manzara	77.1	1	
	52	12	2+1	231.40	264.78	Güney	Batı	Orta Peyzaj	77.1	1	
				11125.28	12861.04				TOPLAM	52	10713.74

*BU TABLO C4 BLOK İÇİN GEÇERLİDİR.

Daire brüt alanına kat holü dahil değildir.

Kat brüt alanına kat holü dahil, şaftlar hariçtir.

Dükkan Bilgileri								Tahsis Alanları	
Blok	B.B. I	Kat	Daire Tip	Net Alan (Balkon Harıç)	Net Alan (Balkon Dahil)	Kat Brütü	Otopark Dahil Brüt Alan	Depo Alan	Depo Dahil Toplam Satılabilir Alan
A1	1	Z	DÜKKAN	269.36	269.36	315.97	349.35	136.76	452.73
	2	Z	DÜKKAN	54.01	54.01	85.67	119.05	35.19	120.86
	3	Z	DÜKKAN	57.43	57.43	89.01	122.39	37.27	126.28
	4	Z	DÜKKAN	170.52	170.52	210.40	243.78	91.83	302.23
	5	Z	DÜKKAN	132.26	132.26	169.61	202.99	71.32	240.93
A2	1	Z	DÜKKAN	132.06	132.06	165.53	198.91	71.32	236.85
	2	Z	DÜKKAN	170.31	170.31	205.90	239.28	83.79	289.69
	3	Z	DÜKKAN	53.77	53.77	81.32	114.70	35.18	116.50
	4	Z	DÜKKAN	57.17	57.17	84.55	117.93	37.27	121.82
	5	Z	DÜKKAN	170.29	170.29	205.82	239.20	91.83	297.65
	6	Z	DÜKKAN	185.96	185.96	220.71	254.09	100.84	321.55
KREŞ	1			478.62		741.00	774.38		741.00
SPOR SALONU	50			513.04		554.22	587.60		554.22
					TOPLAM	3129.71			3922.31

5.2 Maliyet Oluşumları Analizi

Gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalarda yatırım maliyetinin tespitine yönelik dolaylı olarak maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Parsel üzerine geliştirilecek olan proje için ruhsat alınmıştır.

Maliyet analizi yönteminde kullanılmak üzere yapıların sınıfı 4-A kabul edilmiş ve tarafımıza ibraz edilen bilgiler üzerinden hesaplamalar yapılmıştır.

Proje Maliyeti: $151.140,00 \text{ m}^2 \times 800, \text{TL/m}^2 = 120.912.000, \text{TL}$

Proje + Geliştirme Maliyeti: $120.900.000, \text{TL} \times 1.10 = 132.990.000, \text{TL}$

Arsa Değeri: $23.734,00 \text{ m}^2 \times 1475, \text{TL/m}^2 = \sim 35.000.000, \text{TL}$

Toplam Değer: 167.990.000, TL

5.3 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında ticari bloklarda yer alan 13 adet ünitenin ve arsa 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 7.625.2921,50-TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞER TAKDİRİ

GELİR İNDİRİGEME YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ TAKDİRİ	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	23.734,00 m ²
RUHSATA ESAS SATILABİLİR KONUT ALANI	109127,66 m ²
RUHSATA ESAS SATILABİLİR DÜKKÂN ALANI	3129,71 m ²
PROJENİN TAMAMLANMAZI DURUMUNDA KONUT ÜNİTELERİ TOPLAM DEĞERİ	171.189.639,17-TL
PROJENİN TAMAMLANMAZI DURUMUNDA DÜKKÂN ÜNİTELERİ TOPLAM DEĞERİ	7.625.921,50TL
TOPLAM DEĞER	178.815.560,67TL
TOPLAM İNŞAAT ALANI	151.140,00 m ²
YAPI MALİYETİ	120.912.000,TL
GELİŞTİRME MALİYETİ	12.090.000,TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	132.990.000,TL
ARSA DEĞERİ	35.000.000-TL
ARSA BİRİM DEĞERİ	1475,00-TL/m ²



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 ulaşan en olası kullanımıdır "(UDS Madde 6.3).

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

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

- * Fiziksel olarak mümkün olma,
- * Yasal olarak izin verilebilir olma,
- *Finansal olarak yapılabılır 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 veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

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 ulaşan değerlerin ortalaması olarak nihai değer takdirleri yapılmıştır.

Dükkan Satış Değerlerine Yönelik UyumlAŞtırılmış Değerler

BLOKLAR				
ADI	BLOKTAKİ B.B. ADEDİ		B.B.SATILABİLİR BRÜT ALANI (m ²)	EKSPERTİZ BLOK TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
A-1	32		4156,40	5.904.916,56 TL
A-2	32		4156,40	5.878.334,77 TL
B-1	52		9460,22	13.730.418,06 TL
B-2	48		9424,28	14.002.971,76 TL
B-3	48		9424,28	14.002.971,76 TL
B-4	52		9460,22	13.730.418,06 TL
B-5	52		9794,23	14.112.730,11 TL
B-6	52		9460,22	13.573.245,12 TL
B-7	52		9460,22	13.573.245,12 TL
C-1	52		11125,28	15.961.330,69 TL
C-2	48		10415,87	15.204.815,07 TL
C-3	48		10400,20	15.228.557,21 TL
C-4	52		11125,28	16.285.684,88 TL
Konut	620		117.863,10	171.189.639,17 TL
Ticari	13		3922,31	7.625.921,50 TL
PROJE TOPLAMI			121.785,41	~178.815.560,67 TL

5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Ye 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

Parselin proje ve ruhsatı 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 ortaklımı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.



Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklıği portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın devir ve temliği ile ilgili herhangi bir sınırlama yoktur.

Konu taşınmaz için firmamızca 31.03.2016 tarihinde hazırlanmış 2016-HALKGYO-001 numaralı değerleme raporunda takdir edilen Kdv Hariç Arsa Satış Değeri 35.000.000,-TL'dir.

5-11 Nihai Değerleme

Rapor içerisinde tapu, adres ve diğer detay bilgileri verilen Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 ada, 10 parsel üzerinde geliştirilen ve onaylanan 620 adet konut ve 13 adet ticari nitelikli ünite ihtiyaç eden projenin tamamlanması durumundaki değerlerine ve arsa değerine yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Parselin konum ve çevre özellikleri, yüz ölçümü, imar durumu, tarafımıza ibraz edilen proje bilgileri, bölgedeki benzer özelliklerdeki konut ve işyeri satış bedelleri, alınan beyanlar ve günümüz piyasa koşulları göz önünde bulundurularak arsa Pazar değeri KDV Hariç;

35.000.000,-TL (OTUZBEŞMİLYONTÜRKLİRASI) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

250 ADA, 10 PARSEL	KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ(TL)	KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ(TL)
ARSA DEĞERİ	35.000.000	41.300.000

Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam Pazar değeri KDV Hariç;

~178.815.560,67TL

(YÜZYETMİŞSEKİZMİLYONSEKİZYÜZONBEŞBİNBEŞYÜZALTMIŞTÜRKLİRASIALTMİŞYEDİKURUŞ) olarak takdir edilmiştir.

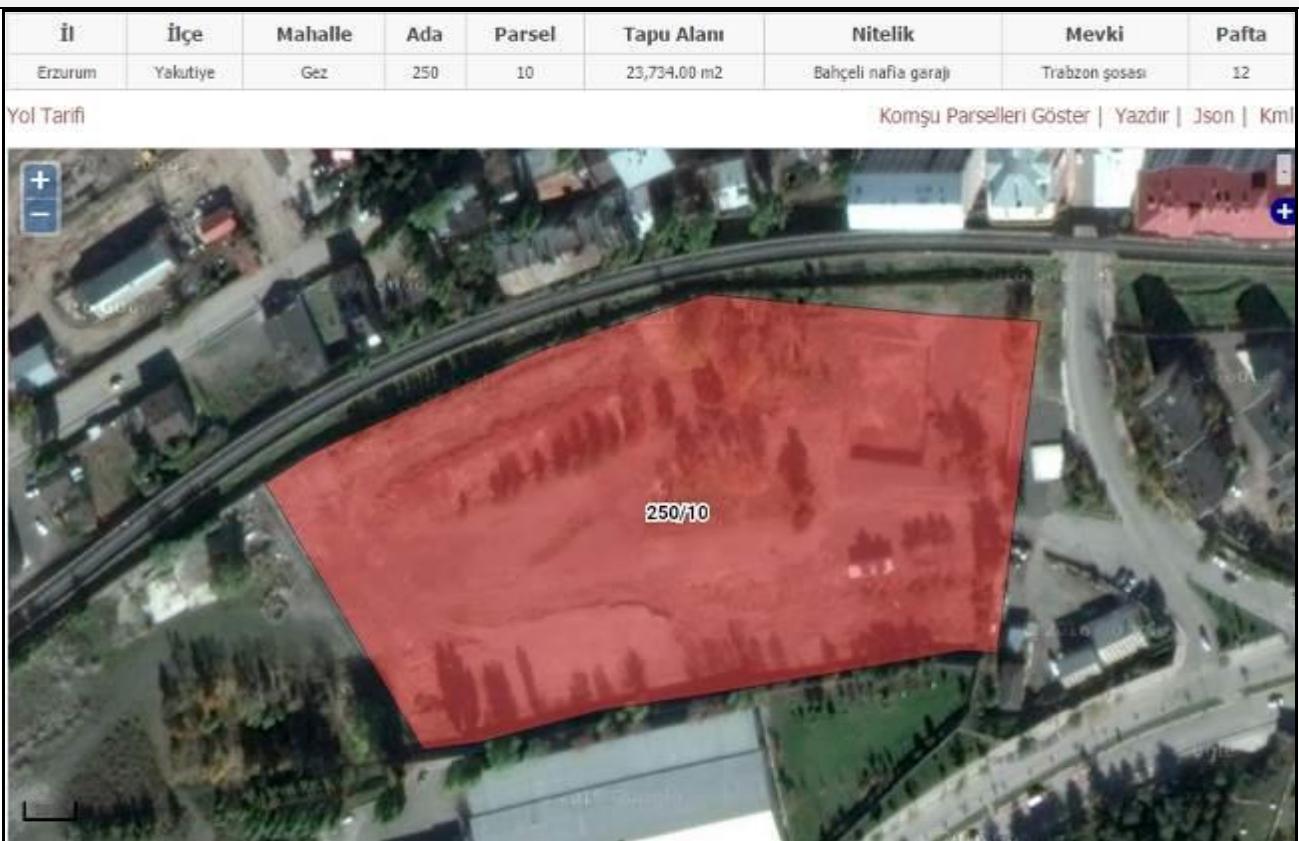
250 ADA, 10 PARSEL	KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ(TL)	KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ(TL)
620 Adet Konut	171.189.639,17	202.003.774,22
13 Adet Ticari	7.625.921,50	8.998.587,37
TOPLAM	178.815.560,67	211.002.261,59

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
Erkan AKYOL	HAKAN SARAÇ	BURHANETTİN TANDOĞAN Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İç Kontrolör Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404681)	
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci Mah. 8. Sokak No: 7-8/1. Tel: 0362-238.10.01 - Fax: 0362-238.20.03 0362-238.70.15 - MERKEZ: Tel: 0362-238.9214 www.aartibir.com - Tic. Say. No: 40557

BÖLÜM 6 - EKLER

6-1 Uydu Fotoğrafı



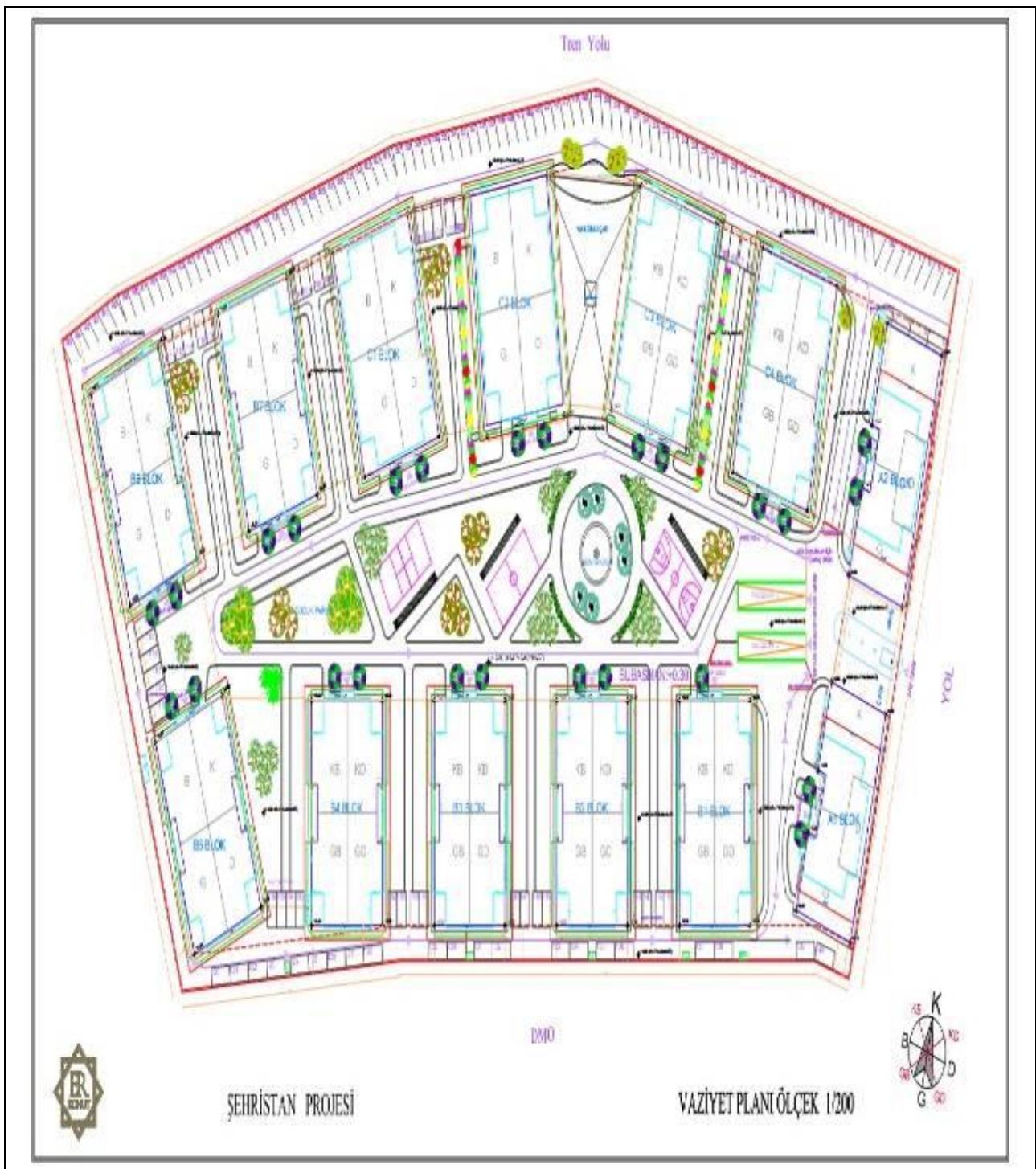
6-2 Fotoğraflar

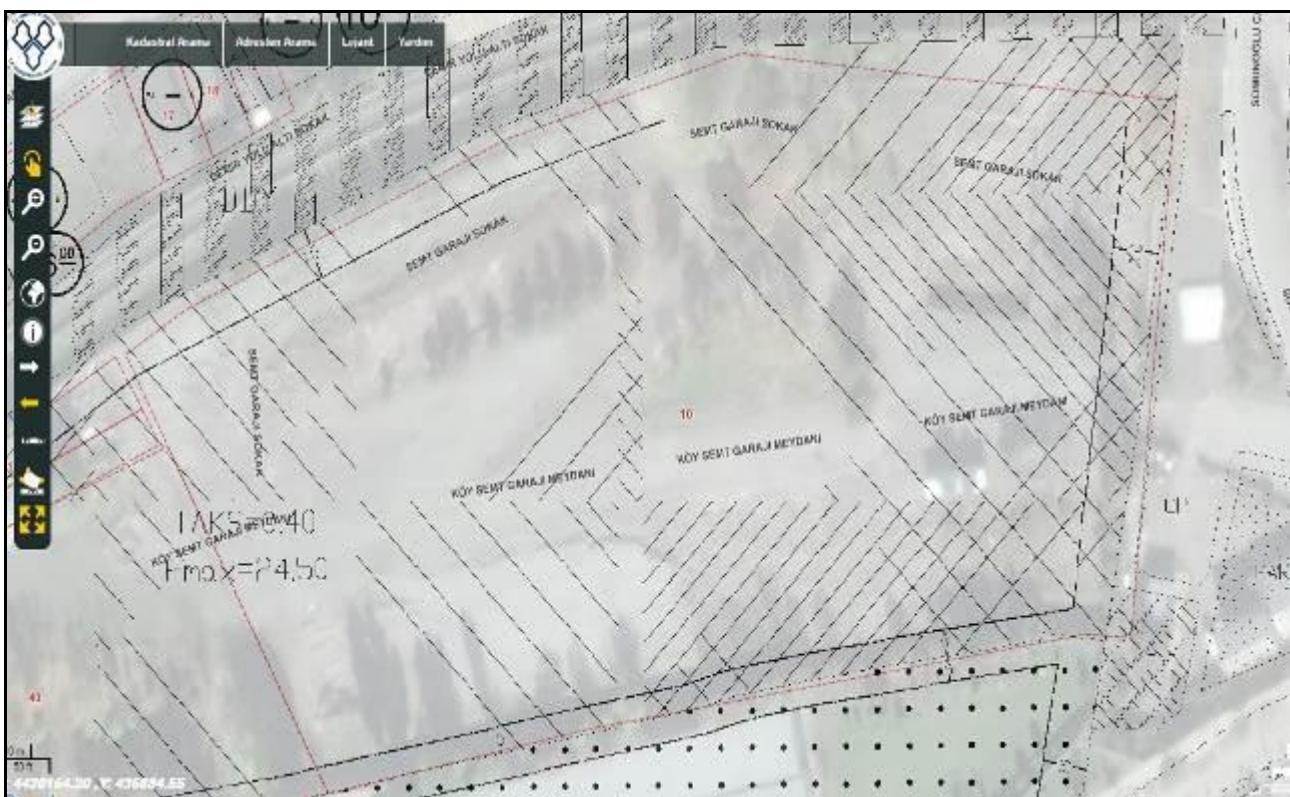
Parselden görüntüler





6-3 Belgeler





Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	28.04.2016 11:49:52	2016-7451	20160428-912-F01180	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkii	TRABZON SOSASI	
Zemin No	4971718	Cilt / Sayfa No	1 / 48	
İl / İlçe	ERZURUM / YAKUTİYE	Ada / Parsel	250 / 10	
Kurum Adı	Yakutiye	Yüzölçüm	23734,0000	
Mahalle / Köy Adı	GEZ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ NAFİA GARAJI	
MÜLKIYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
FR KONUT İNSAAT TAAHÜT İNSAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 2000	Satış - 7.4.2016 - 4382		
HAİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKI İÖN ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 2000	Satış - 7.4.2016 - 4382		

İl	ERZURUM			<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>			Fotoğraf	
İlçesi	YAKUTİYE							
Mahalleesi	GEZ							
Kıthyı								
Sokakı								
Mevki	TRABZON ŞOSASI							
Satış Bedeli			Pasta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
17.500.000,00			12	250	1B	mt	m²	dm²
						1.734.081 m ²		
GAYRİMENKUL ÜNİVERSİTESİ	Niteligi	BAKİCHİL NAITA GARAJI						
	Sınıfı	Planodede Zemin Sınavı No : 4971718						
	Edinme Sebabi	Tümamı TR. KONUT İNSAAT TAŞHİHİ İNSAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENLİK, TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adlı bayırk No: 12 p.m HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemeceler						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldim		Yazılıya No.	Cilt No.	Satılık No.	Sira No.	Tarih	Gitti	
Cilt No.		4362	1	48		07.04.2016		Cilt No.
Satılık No.		Satılık Uygunluğunu Faziletini Kullanan Tipik Maddeler						Satılık No.
Sira No.								Sira No.
Tarih								Tarih
 <small>NOT: * Münzdeki İşgâl Tarihi ve İşgâl Dönemi Tarihleri İle İlgili Münzdeki Elemanlar İstiklal Marşı İle İlgili Tarihler Daha Fazla İstihbarat İmkanları Var.</small>								

6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



6-5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı





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



T.C.
RAŞRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

Konu :

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgili: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantılarında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlendirmeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasası 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 faaliyetlerinin 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 tarafınıza hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gerektiğini rica ederim.



ayy
Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ: Esentepe Yolu 8 Km No: 156 06320 ANKARA, Tel: (212) 292 80 90 Faks: (212) 292 90 00 Arama: belge için erbaa: 1/2
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Anadoluçeşme Cad. No: 13 34067 Şişli 25100 İSTANBUL, Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr



8-7 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 - 9448
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) 11inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydalaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

Diger taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevkik edecek belgelerin dökülmüş edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin淮南 konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karısındaki 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 19uncu maddesinin (1) numaralı fikrasının (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 hazırlattıran kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevkik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uygunluğun 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
Internet adresi: www.bddk.org.tr

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ozgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/01/2015
Yev.No: (A)

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ
KONYA 9. NOTERİ ALI CAN
NİSANTAS MAH. DR. HÜLÜSİ BAYBAL CAD. HAZIM ULLUŞAHİN İS. MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261

ÜNVANI

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

ADRES : Babalık Mah. Dr. Hülsü 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

İMZA SİRKÜLERİ

100470

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 defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21.12.2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilimum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmî sahipler ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedati, mukaveleleri salı evrak ve aküller imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tâhsil azhu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferağımı kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler teslim ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceğî gayrimenkuller üzerinde baskılarının lehine ipotekler teslim ve ferkîni temin eylemeye, şirket arına bilimum bankalarla ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açıtmaya, kapatmaya, hesap ve krediﬂere paralar yatırmaya, çekmeye, havaileler almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim alma, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonta ve ıstırasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dileğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dileğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hükmû bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20.12.2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaesisi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olsmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamın onaylanmasına talep ederim.

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN
(YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN**

İMZA

İMZA

İMZA

Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği Salıpazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman İl, Ermenek İlçesi, 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 Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbes, Salı günü 06/01/2015

DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğuna 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9. Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın teslimine ilişkin belgenin fotokopisi işleme eklî olup aslı dairemiz dosyasında saklıdır.



KDV, Harc, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tâhsil edilmiştir.
TA52 A / 5 Yaz: 3 / 0
NBS NO: 201501060420009 - 7860930363

A-2 / 1 - 1