



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YAKUTİYE / ERZURUM

(250 ADA 10 PARSELDE KAYITLI ARSA VE PROJE)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALKGYO-15R

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 – 15
RAPORUN KONUSU	½ hissesi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’ne ait olan; Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 ada, 10 numaralı parselde “Bahçeli Nafia Garajı” vasıflı ana taşınmazın üzerinde geliştirilen konut + ticari proje kompleksinin mevcut inşa halindeki değeri ve tamamlanması halindeki güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	29.12.2017 / 2017-HALGGYO-15
REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO	09.04.2018 – 29.12.2017/2017-HALGGYO-15R
REVİZE AÇIKLAMASI	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı’nın 05.04.2018 tarih, E.3850 sayılı yazısı gereğince “Değerleme raporunun “Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi” başlıklı 5.7 bölüm ile “Nihai Değerleme” başlıklı 5.12 no.lu bölüm arasındaki taşınmazın nihai değer takdirine ilişkin uyumsuzluğa açıklık getirilerek uyumsuzluğun giderilmesi, gerekçeleriyle beraber hangi değerleme yönteminin Nihai Değer Takdirinde kullanıldığının açıkça belirtilmesi” yanında raporumuzda yer alan “Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuki sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır” ifadesinin rapordan çıkartılarak değerleme raporunun revizesi istenmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemine göre sonuçlandırılan rapor için ilgili bölümlerde detaylı açıklama yapılmış, bahse konu hukuki ibare çıkartılmış, başkaca herhangi bir değişiklik yapılmaksızın rapor yenilenmiştir.
SAHİBİ / HİSSESİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/2)
TAPU İNCELEMESİ	25.10.2017 tarihinde, saat 16:38 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	Yakutiye Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 Ada, 10 Parsel, “17.04.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli ‘Yakutiye Uygulama İmar Planı’ kapsamında; ‘Konut Alanı’, Taks=0.30, Kaks 3,60, Yoldan=5 m., Yan-arka bahçe= 10 m. çekme mesafelerini haiz, konut alanı yapılaşma şartları”na sahiptir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 192.582.000,-TL (YÜZDOKSANİKİMİLYONBEŞYÜZSEKSENİKİBİN TÜRK LİRASI) 1/2 HİSSE İÇİN KDV HARIÇ DEĞERİ: 96.291.000,-TL

	(DOKSANALTIMİLYONİKİYÜZDOKSANBİRBİNTÜRLİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402942)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
2 - ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	5
2-1 Şirket Bilgileri	5
2-2 Müşteri Bilgileri	5
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ	6
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	6
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	7
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	7
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	7
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler	8
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	8
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	8-10
4 - DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	10
4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	10-...-13
4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	14-...-22
4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	23
4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	23-...-26
4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi	26
4-6 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler	26
4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	26
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	26-28
4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi	28
4-10 Maliyet Oluşumları Analizi	28
4-11 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri	28
4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları	29-30
5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	30
5-2 Maliyet Oluşumları Analizi	30
5-3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31
5-4 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	32
5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
5-6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı	32
5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	32
5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Ye Verilmeyenlerin Gerekçeleri	32
5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
5-11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	33
5-12 Nihai Değerleme	34-35
6 – EKLER	36
6-1 Uydu Fotoğrafı	36
6-2 Fotoğraflar	37-...-42
6-3 Belgeler	43-...-64
6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	65
6-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	65
6-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	66
6-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	67
6-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	68
6-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	69

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde 2017-HALKGYO-27 rapor no. ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (1/2) ve Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/2)** mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi, tarafımıza bilgileri ibraz edilen taşınmazların tamamlanması durumundaki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak şerefiyeli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

26.12.2017 tarihinde Değerleme Uzmanı **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, şirketimiz Kontrolörlerinden **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.

1-4 Değerleme Tarihi

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

1-5 Dayanak Sözleşmesi

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



BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok
8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

2-2 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerleme raporu; Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 Ada, 10 parsel üzerindeki "Bahçeli Nafia Garajı" vasfındaki **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin (1/2)** ve Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (1/2) mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve tarafımıza bilgileri ibraz edilen projenin tamamlanması durumundaki bugünkü piyasa koşulları göz önünde bulundurularak şerefiyeli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanan değerleme raporudur.

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

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



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

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

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

Ana Gayrimenkul		
İLİ	:	ERZURUM
İLÇESİ	:	YAKUTİYE
MAHALLESİ	:	GEZ
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	TRABZON ŞOSASI
CİLT	:	1
SAYFA	:	48
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	12
ADA NO	:	250
PARSEL NO	:	10
YÜZÖLÇÜMÜ	:	23.575,93 m ²
NİTELİĞİ	:	BAHÇELİ NAFİA GARAJI

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

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

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

Ana taşınmazın tapu bilgileri, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 25.10.2017 tarihinde, saat 16:38 itibariyle temin edilen TAKBİS belgesinden incelenmiş olup, üzerinde herhangi bir rehin, şerh ve beyan kaydı bulunmamaktadır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar durum belgesi
- Mimari proje
- Yapı ruhsat belgesi

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

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

Diğer yandan değerleme konusu parselin 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine göre alan değişikliği olduğu öğrenilmiş olup, daha önce 23.734 m² olan alanine 23.575,93m² olarak tescil edildiği saptanmıştır.¹

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

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

Rapor tarihi itibariyle söz konusu parselin üzerinde konumlu bodrum kat + zemin kat + asma kat + 10 normal kat + çatı arası olarak projelendirilmiş olan A1 ve A2 blok, bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat + çatı kat olarak projelendirilmiş olan B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 ve C1, C2, C3, C4 blokları olmak üzere arsa üzerinde 13 blok/bina inşaatı bulunmaktadır.

Tüm bloklarda kaba inşaat bitmiş olup, ince yapı imalatlarına devam edilmektedir. Cephe kaplama ve mantolama işleri de sonlanma aşamasındadır.

¹ Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tescim ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir

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

İmar Durumu:

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

Değerleme konusu parselin 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine göre alan değişikliği olduğu öğrenilmiş olup, daha önce 23.734 m² olan alanın 23.575,93 m² olarak tescil edildiği saptanmıştır

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

Plan Uygulama Hükümleri :

* Mimari Avan Projelerine göre uygulama yapmaya Yakutiye Belediyesi yetkilidir. Avan proje 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 uygulanmadığı durumlarda KAKS değerini aşmamak şartı ile TAKS değerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

* (Hava mania sınırlarını aşmamak koşulu ile) Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır. -

Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

* İmar Hakkı Transferi: Konut, ticaret + konut ve ticaret fonksiyonlarında kalan bir parselde/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer parselde/parsellere transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dâhilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Yakutiye Nazım İmar Planında bu bölge için öngörülen yoğunluk değeri arttırılamaz. Bu transfer işlemi konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleşebilir. İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

* Konut, Ticaret ve Ticaret + Konut alanlarında ve ilçe belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için ilçe belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. yüksekliğinde duvar yapılabilir.

A. Konut Alanları TAKS: Taks=0.30, KAKS:3.60 Bina Büyüklükleri Min. Bina cephesi: 12 m. Min. Bina derinliği: 20m. Maks. Bina cephesi: 30m. Maks. toplam Bina taban alanı: 7.761 m² Min. Bina taban alanı: 7.120 m² Parsel büyüklüğü 5.000 m²den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Mimari Proje:

Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde 10/05/2016 tarih, 2016/10 sayılı onaysız mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat Bilgileri :

Yapı Ruhsatı :

Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde;

- A-1 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/19,
- A-2 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/20,
- B-1 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/21,
- B-2 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/22,
- B-3 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/23,
- B-4 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/24,
- B-5 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/25,
- B-6 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/26,
- B-7 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/27,
- C-1 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/28,
- C-2 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/29,
- C-3 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/30,
- C-4 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/31,

no.lu yapı ruhsatları incelenmiştir.

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

Cezai Tutanak

Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde: 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

Yapı Denetimi:

Erzurum Büyükşehir Belediyesinde yapılan görüşmelerde değerlendirme konu taşınmazın mülkiyeti; İmar Kanunu 26. Madde kapsamında "**Kamu**" niteliğinde olduğundan yapı denetimine tabi değildir.

BÖLÜM 4-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

Erzurum İli Hakkında Genel Bilgiler²

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

Erzurum, nüfus büyüklüğü açısından Türkiye'nin yirmi dokuzuncu, Doğu Anadolu Bölgesi'nin en büyük üçüncü ilidir. Erzurum, 25.066 km² yüzölçümü ile Türkiye'nin en büyük dördüncü ili olup, temel geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olmakla birlikte son yıllarda kış turizmiyle de öne çıkmaktadır. Erzurum soğuk iklimi sebebiyle sanayi alanında gelişim gösterememiştir.



Tarihi

Erzurum ve çevresi son Kalkolitik ve Eski Tunç çağından itibaren yoğun yerleşime ve siyasi olaylara tanık olmuştur. Bunun en önemli nedeni en eski çağlardan beri önemli ticari ve askeri yolların kavşak noktasında yer alması, zengin akarsu kaynakları olması ve doğal savunma zeminine sahip olmasıdır. Bölgede iklim şartları sert olmasına karşın dağ silsileleri ile akarsu boylarındaki verimli ovalar, tarıma ve hayvancılığa uygun koşullar oluşturmıştır.

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

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

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

- Sömürgecilik amacı taşımayan devletlerden teknik, sanayi ve ekonomik yardım kabul edilebilir.

Coğrafi Yapı

Erzurum ili, deniz seviyesinden yaklaşık 1959 m yükseklikte, yüksek bir yaylanın güneybatı bölümünde yer almakta olup, kuzeyde Dumlupınar, güneyde Palandöken dağlarıyla çevrelenmiştir. Bölge genel olarak engebeli bir yapıya sahiptir. 25.066 km² alanlı ilin yaklaşık %30'u Doğu Karadeniz bölgesinde, %70'i ise Doğu Anadolu bölgesinde kalmaktadır. Erzurum, arazi büyüklüğü bakımından Türkiye'nin 4. büyük ilidir.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

İl arazisinin büyük çoğunluğunda, karasal iklim özellikleri egemendir. Kışlar uzun ve sert, yazlar kısa ve sıcak geçer. İl topraklarının kuzey kesimlerinde, yüksekliği yaklaşık 1000 ila 1500 metrelere inen vadi içleriyle çukur sahalarda iklim, büyük ölçüde sertliğini yitirir. Erzurum il merkezindeki meteoroloji istasyonunda 1929'dan bu yana gözlem yapılmaktadır. Yaklaşık 70 yılı bulan gözlem sonuçlarına göre, ilde en soğuk ay ortalaması, -8.6 °C, en sıcak ay ortalaması 19.6 °C, en düşük sıcaklık -35 °C ve en yüksek sıcaklık ise, 35 °C olarak ölçülmüştür. Yıllık yağış tutarı 453 mmm kadardır. En az yağış kış devresinde düşer. Bu devrenin yağışları kar biçiminde olup, kar yağışlı gün sayısı 50 ve kar örtüsünün yerde kalış süresi ise 114 gün kadardır. En yağışlı devre ilkbahar ve yaz mevsimleridir.

İl arazisinde egemen doğal bitki örtüsü, step formasyonudur. Orman örtüsü, pek yaygın değildir. Bu örtünün alt sınırı, 1900-2000 metrelerde başlamakta ve üst sınır, 2400 metrelerde son bulmaktadır. Başlıca orman örtüsü alanları, Oltu, Olur ve Şenkaya ilçelerindeki sarıçam ve meşe ormanlarıyla, Erzincan-Aşkale sınırlarında rastlanan meşe ormanlarıdır. İl arazisinin % 60' tan biraz fazlası steplerle kaplıdır. Bu doğal bitki örtüsü, yer yer keven topluluklarıyla verimsiz hale gelse de, geniş alanlarda mera hayvancılığına uygun verimli çayırliklar durumundadır.

Demografik Yapı

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

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

Ekonomik Yapı

Erzurum ilinin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalı olup, sanayileşme yakın zamanda gelişme göstermeye başlamıştır. Nüfusun yaklaşık %80'i tarım, hayvancılık ve ormancılıkla geçimini sağlamaktadır.

Tarım: Bölgede buğday, arpa, çavdar, fiğ (hayvan yemi), mercimek, pancar, ayçiçeği, korunga gibi tarım ürünleri; elma, armut, erik, vişne, kiraz, ceviz, ayva, kayısı ve kızılıçık gibi meyvelere yetismekte olup, yetişen ürünler yeterli olmamaktadır. Bölge ihtiyacının büyük kısmı güney illerinden karşılanmaktadır. Erzurum ve Pasinler ovasında sulama tesislerinin yapılmasıyla, sulu tarım ile verim artmıştır.

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

Ormancılık: Bölgede orman ve fundalıklar yüzölçümün %9'unu oluşturmaktadır. Ormanlar alanları genel itibariyle verimsizdir. 1900-2000 m yükseklikte sarıçam ve meşe ağaçları bulunmakta olup, orman alanları kuzeydeki dağların güneye bakan yamaçlarında yer almaktadır. 107 köy orman içinde ve kenarında konumlanmıştır.

Madencilik: Bölgede linyit, bakır, cıva, maden kömürü, kurşun, çinko, perlit, krom, manganez ve alçıtaşı rezervleri mevcuttur. Şark linyitleri işletmesinde 60 bin ton linyit ile az miktarda krom ve alçıtaşı istihsal edilmektedir. Ayrıca çıkarılan kömür bölge ihtiyacını karşılayabilecek yeterliliktedir.

Sanayi: Erzurum soğuk iklimi sebebiyle sanayi bakımından az gelişmiş illerimizdendir. Başlıca sanayi kuruluşları; Et Kombinası, Şeker Fabrikası, Pasinler Tuğla ve Kiremit Fabrikası, Erzurum Yün İşletmesi, Yem Fabrikası, Aşkale Çimento Fabrikası, Süt Fabrikası, Nebâtî Yağ Fabrikası, Deri ve Ayakkabı Fabrikası, Bütangaz Dolum Tesisleri, Sümerbank Yünlü Sanâyi ve Yapağı Yıkama Tesisleri, İspir Ayakkabı Fabrikası ve Tekele ait Tuzlalar'dır. Erzurum-Ilıca yolu üzerinde 75 parsellik organize sanayi bölgesinin alt yapı tesis ve hizmetleri bulunmaktadır. Erzurum'un Oltutaşı, kürkleri, halı ve bıçakları meşhurdur. 1983-88 tarihleri arasında, döküm, un, lastik-kauçuk, ham deri işleme, yem, boya, et ve et mamulleri üretimi, yünlü ve sentetik iplik, oto ve iş makineleri lastik kaplama ve rejineri kauçuk fabrikaları kurulmuştur.

Yukarıda belirtilen ekonomik faaliyetlerin yanında, Erzurum'da 1969 yılından itibaren 23 Temmuz-23 Ağustos tarihleri arasında "Doğu Fuarı" düzenlenmektedir. Fuar bölgenin gelişimi ve turizmi açısından önemli bir konuma sahip olup, yaklaşık 650 bin m²'lik alanda kurulan fuara ortalama 300'den fazla kuruluş, 500 binden fazla kişi katılmaktadır.

Ulaşım Bilgileri

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

Yakutiye İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

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

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

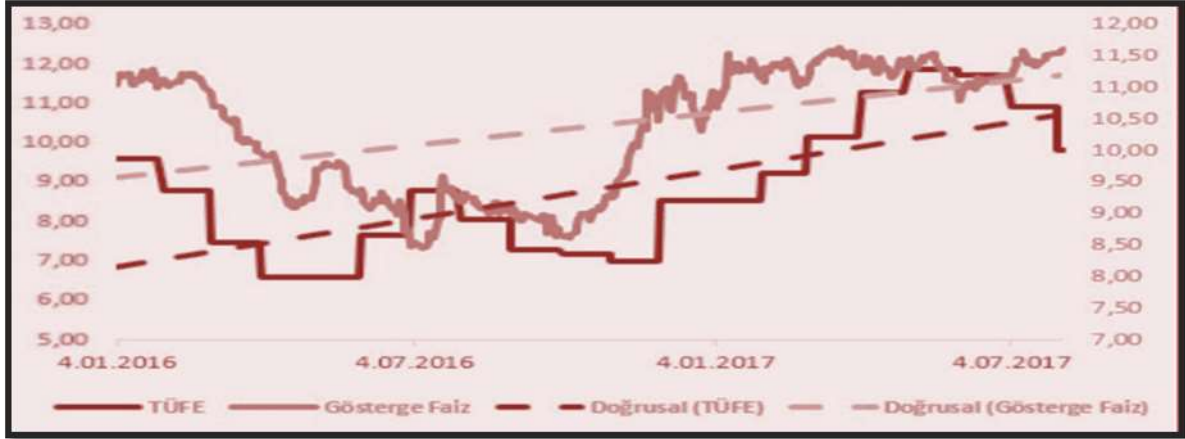


4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma

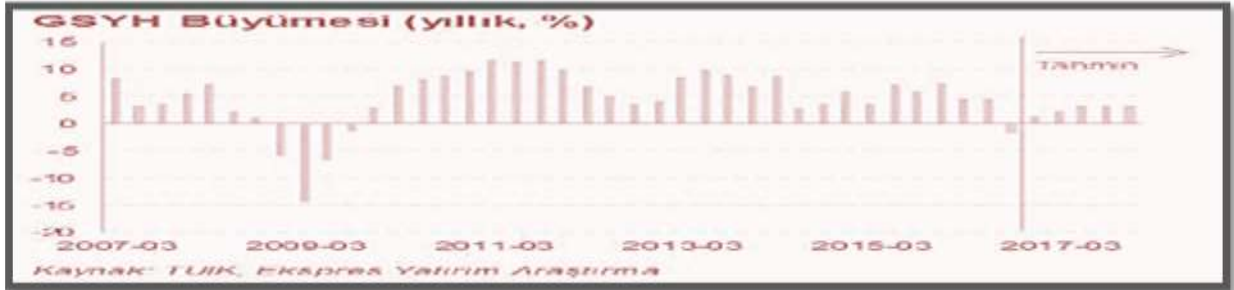
gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşememiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

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



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

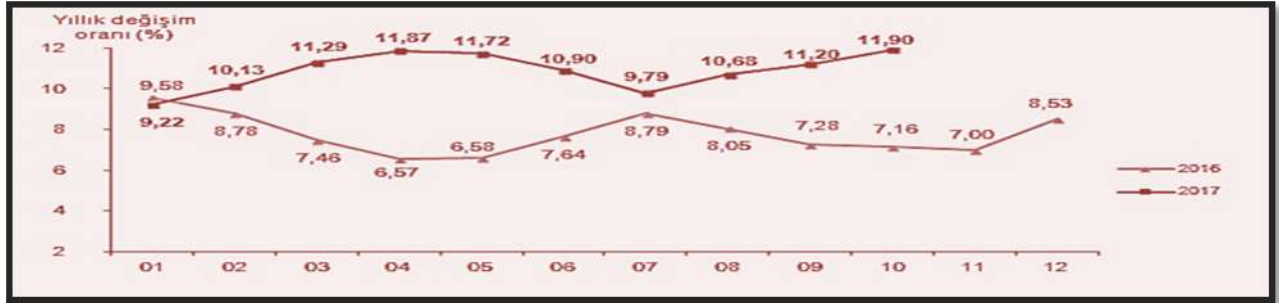
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

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

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

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

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



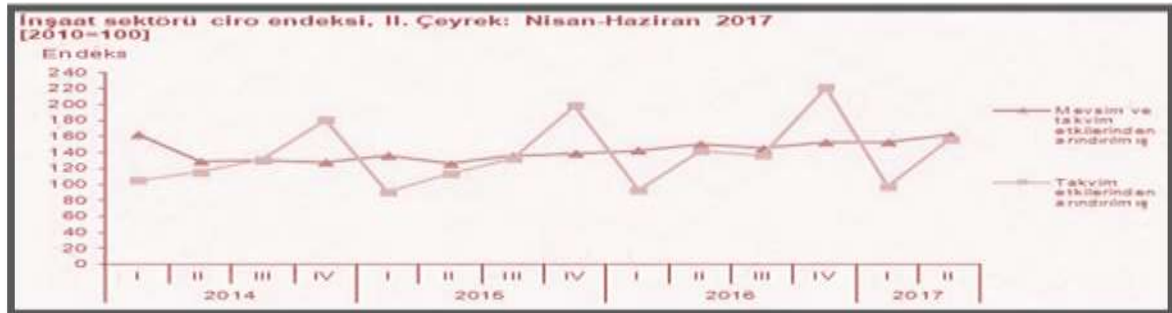
TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

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



İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

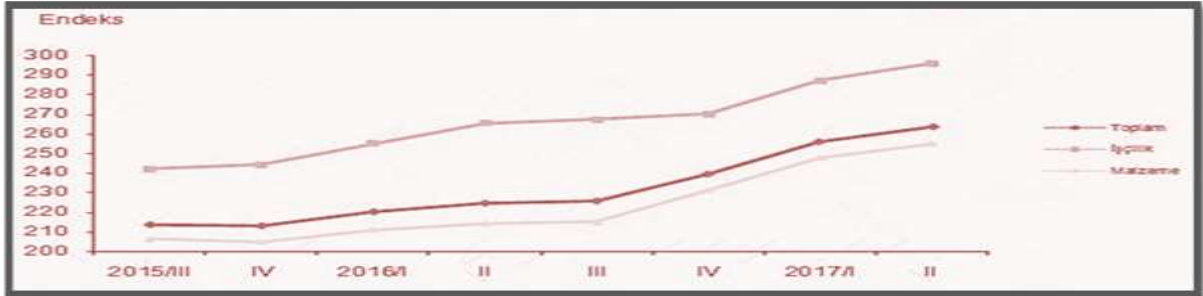
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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

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

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

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



İnşaat Sektöründe İstihdam

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



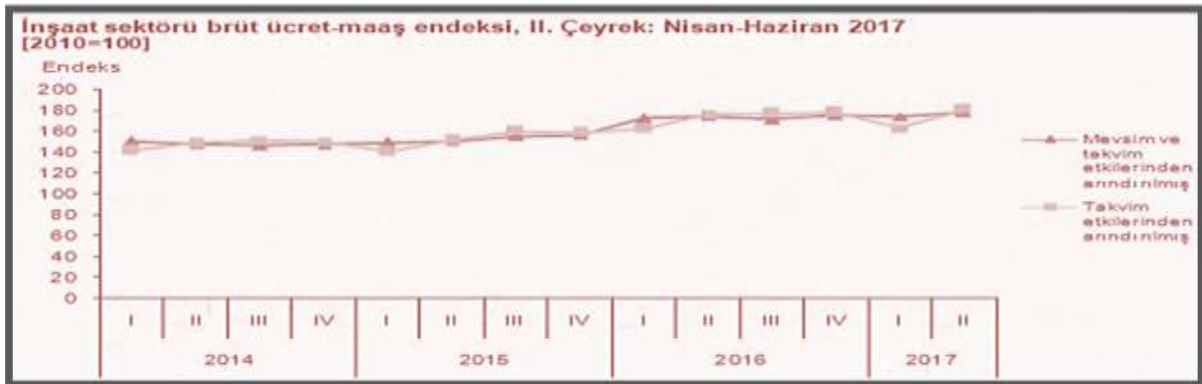
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

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



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

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



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

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

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

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

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

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

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

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

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017

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

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

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

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

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

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

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

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

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

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

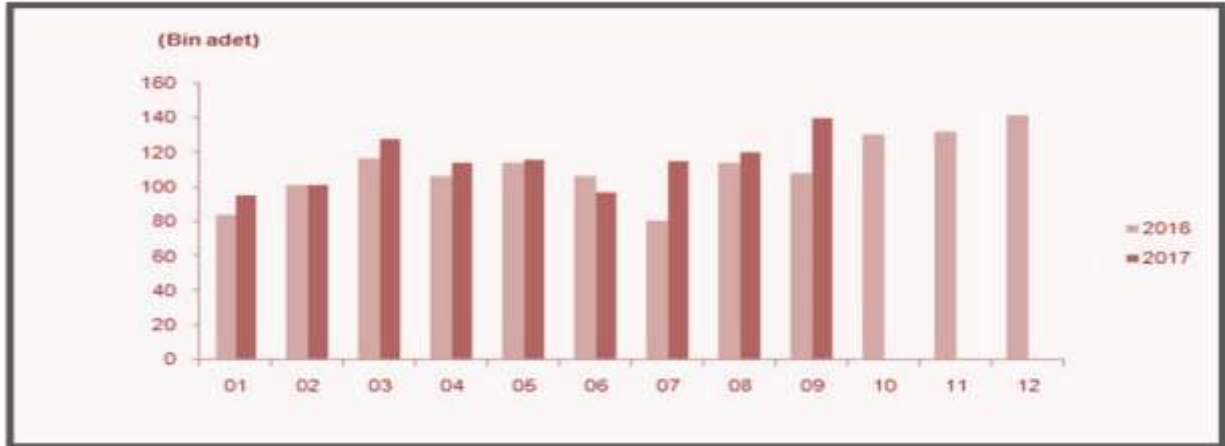
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken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



Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

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

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

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

Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

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

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

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

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

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

Yabancılar Satılan Konutlar (Eylül-2017)

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

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

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

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

4-3 Değerleme İşlemini 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. Diğer yandan bölge özelinde konut satışlarında durgunluk olduğu gözlenmiştir/istihbar edilmiştir.

4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu ana taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak düzgün olmayan beşgen formundadır. Yakın çevresinde çeşitli konut ve ticaret fonksiyonlu binalar, büyük konut siteleri, okullar, cami, park gibi sosyal donatılar yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişmekte olan bir konumda olup, taşınmaz etrafından geçen işlek caddelere sahip ve Anadolu Otoyoluna, Atatürk Üniversitesine, Erzurum Teknik Üniversitesine ve MNG Mall'a yakın konumdadır.

Taşınmazın yakın çevresinde yoğun olarak yapılaşma tamamlanmış olup, çevresinde park amaçlı kullanılan boş arsalar ve konut ve ticari amaçlı yapılar yer almaktadır. Söz konusu parselin üzerinde konumlu;

- **"bodrum kat + zemin kat + asma kat + 10 normal kat + çatı arası"** olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı tamamlanan **A1 ve A2 blok**,
- **"bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat + çatı kat"** olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı tamamlanan **B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 bloklar**,
- **"bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat + çatı kat"** olarak projelendirilmiş ve kaba inşaatı tamamlanan **C1, C2, C3, C4 blokları** bulunmaktadır.

BLOKLAR HAKKINDA BİLGİ:

Parsel üzerinde bulunan A-1 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 10 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 13 katlıdır.

- Bodrum katında su deposu ve 5 adet dükkâna ait depo alanları,
- Zemin katta bina girişi ve 5 adet iş yeri,

- 1 – 10. Normal katlarda 3 adet mesken,
- Çatı katında 2 adet mesken bulunmaktadır.

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

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

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

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

Parsel üzerinde bulunan B-1 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1 - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katta 4 adet mesken bulunmaktadır.

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

Parsel üzerinde bulunan B-2 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında sığınak,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1 - 10. Normal katlarda 4 adet mesken,
- 11. Normal katlarda 4 adet dubleks mesken bulunmaktadır.

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

Parsel üzerinde bulunan B-3 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında sığınak,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1 - 10. Normal katlarda 4 adet mesken,
- 11. Normal katlarda 4 adet dubleks mesken bulunmaktadır.

Blok toplam kat brüt alanı **9.723,28m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibariyle %82 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan B-4 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1 - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

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

Parsel üzerinde bulunan B-5 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1 - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam kat brüt alanı **9.794,23m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibarıyla %84 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan B-6 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1 - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam kat brüt alanı **9.460,22m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibarıyla %85 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan B-7 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1 - 11. Normal katlarda 4 adet mesken
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam kat brüt alanı **9.460,22m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibarıyla %83 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan C-1 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1 - 11. Normal katlarda 4 adet mesken
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam kat brüt alanı **11.125,28m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibarıyla %85 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan C-2 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar ve spor salonu,
- Zemin katta bina girişi ve okul (kreş),
- 1 - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.



Blok toplam kat brüt alanı **10.415,87m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibarıyla %88 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan C-3 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar
- Zemin katta bina girişi ve 5 adet apartman görevlisi dairesi,
- 1 - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam kat brüt alanı **10.400,20m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibarıyla %89 inşaat seviyesindedir.**

Parsel üzerinde bulunan C-4 Blok projesine göre; Bodrum + Zemin + 11 Normal kat + Çatı katı, olmak üzere toplam 14 katlıdır.

- Bodrum katında ortak alanlar,
- Zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken,
- 1 - 11. Normal katlarda 4 adet mesken,
- Çatı katında 4 adet mesken bulunmaktadır.

Blok toplam kat brüt alanı **11.125,28m²** alanlı olup, **rapor tarihi itibarıyla %91 inşaat seviyesindedir.**

Sonuçta genel inşaat seviyesi % 82 olup, parselde toplam olarak 620 adet konut, 11 adet işyeri/dükkan, 2 adet kreş ve spor tesisi olmak üzere 633 bağımsız bölüm yer alacaktır.

4-5 Proje Hakkında Detay Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 ada, 10 parselde kayıtlı 23.575,93 m² yüzölçümlü "Bahçeli Nafia Garajı" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi planlanan ve inşaat yapı izin ruhsatı 10 Mayıs 2016 tarihinde alınan **konut projesidir.**

Müşteriden temin edilen proje bilgileri dahilinde 10 adet konut bloğu B (1,2,3,4,5,6,7) ve C (1,3,4) Bloklar, 2 adet ticari + konut bloğu (A-1,A-2), 1 adet sosyal tesis ve kreş bloğu (C 2 Blok) olmak üzere toplam 13 adet blok bulunmaktadır.

Söz konusu konut gruplarının her ikisinin ortalarında yeşil alan ve çocuk parkları planlanmış olup, site girişi ticaret bloklarının doğusundan sağlanmaktadır. Sosyal tesis 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 değerlendirilmiştir.

4-7 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- + İmarlı net parsel vasfında olması,
- + Yatırıma uygun olması,

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

Olumsuz etkenler:

- Çevre alım gücünün orta gelir düzeyinde olması,
- Buna rağmen projenin B ve üzeri sosyal kitleye hitap etmesi,
- Proje % 82 tamamlanma oranına ulaşmasına karşın hala kat irtifakının tesis edilmemiş olması,

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.

Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.

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

Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.

Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.

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

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

Uygulamadaki Zorluklar

Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.

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

Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.

Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

Gerçekleşmiş satışlar

Kontratlar

Teklifler

Resmi kayıtlar

Emlak komisyoncularından alınan bilgiler

Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri

Diğer değerlendirme uzmanları

Müzayedeler

Mülk yöneticileri

Değerleme uzmanının arşivleri

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

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması



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

MALİYET YÖNTEMİ:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla 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 kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

4-9 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Konu mülk nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Maliyet Oluşumları Analizi

Konu parsel üzerinde yer alan 13 adet bina yasal ve mevcut değerinde ifade edilmiştir. 13 adet konut + ticari binaların inşaat maliyeti 4C yapı sınıfında (1.135,-TL/m²) olarak alınmıştır. Anılan tutar binaların rapor tarihindeki tamamlanma oranına göre indirgenerek cari harcama analizi ile halihazırda %82 genel inşa seviyesinde olan yapılara ait maliyet oluşumu aşağıdaki gibidir.

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

Maliyet oluşumları analiz yöntemine göre inşaatı devam etmekte olan taşınmazlara %82 genel inşaat seviyesine göre takdir edilen Yasal ve Mevcut Değer KDV hariç **169.896.378,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

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

4-12 Emsal Karşılaştırma Tabloları

SATILIK KONUT EMSALLERİ :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ :

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

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

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

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

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

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

SATILIK ARSA EMSALLERİ :

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

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

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

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

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

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

EMSAL 3- MERT EMLAK- 0442 234 44 46

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

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

BÖLÜM 5 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

Değerlemeye konu olan Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 ada, 23.575,93 m² yüz ölçümlü 10 numaralı parselde kayıtlı "Bahçeli Nafia Garajı" vasıflı taşınmaz arsasında ekspertiz tarihi itibarıyla yukarıda detayları verilen projenin inşai faaliyeti devam etmektedir. Taşınmaza ait onaylı mimari proje ve inşaat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Parselin konum, çevre özellikleri, yüzölçümü, imar durumu, yapılaşma koşulları, çevresindeki diğer arsa vasıflı gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Arsa değeri **~39.489.683,-TL**

(OTUZDOKUZMİLYONDÖRTYÜZSEKSENDOKUZBİNALTIYÜZSEKSENÜÇTÜRKLİRASI) olarak belirlenmiştir.

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

5-2 Maliyet Oluşumları Analizi

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

Proje İnşaa Maliyeti: $136.545,31 \text{ m}^2 \times 1.135,-\text{TL/m}^2 = 154.978.927,-\text{TL}$
 Proje + Geliştirme Maliyeti: $154.978.927,-\text{TL} \times 1.10 = 170.476.820,-\text{TL}$
 Arsa Değeri: $23.575,93 \text{ m}^2 \times 1.675.\text{TL/m}^2 = 39.489.683,- \text{TL}$

Toplam Değer: $209.966.503,-\text{TL} \sim \mathbf{209.967.000,-\text{TL}}$

5-3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

Sonuçta değerlendirme çalışmasında ticari bloklarda yer alan 13 adet işyeri (11 işyeri+spor tesisi ve kreş) ile 620 adet konutun değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

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

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

ARSA BİRİM DEĞER TAKDİRİ

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

5-4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, projenin bulunduğu bölgenin gelişimi, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **"Konut+Ticari"** fonksiyonlu olarak belirlenmiş olması ve plan fonksiyonu doğrultusunda geliştirilen proje göz önünde bulundurularak taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

5-5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değer tespiti arsa ve arsa üzerine inşa edilecek olan **620 konut+13 ticari ünitenin** satışı sonrası elde edilecek değere göre proje değeri tespiti için yapılmış olup, henüz kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız ve bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

5-6 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemiyle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranı

Hasılat paylaşımı Erzurum Belediyesi iştiraki olan Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi (%50) ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (%50) şeklindedir.

5-7 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

5-8 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5-9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

250 ada 10 parsel üzerinde bulunan;

- A-1 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/19,
- A-2 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/20,
- B-1 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/21,
- B-2 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/22,
- B-3 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/23,
- B-4 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/24,
- B-5 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/25,
- B-6 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/26,
- B-7 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/27,
- C-1 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/28,

- C-2 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/29,
 - C-3 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/30,
 - C-4 Blok için 10.05.2016 tarih ve 2016/31,
- sayılı Erzurum Büyükşehir Belediyesi tarafından verilmiş **"Yapı Ruhsatları"** bulunmaktadır.

5-10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir sınırlama yoktur.

5.11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır;

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)
2016-HALKGYO-001	01.04.2016	35.000.000,-
2016-HALKGYO-001-R	05.08.2016	35.000.000,-
2016-HALKGYO-27	15.12.2016	186.378.000,-

5-12 Nihai Değerleme

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

Parselin konum ve çevre özellikleri, yüzölçümü, imar durumu, tarafımıza ibraz edilen proje bilgileri, bölgedeki benzer özelliklerdeki konut ve işyeri satış bedelleri, alınan beyanlar, cari harcama analizi ile hâlihazırda genel inşaat seviyesinin %82 olması ve günümüz piyasa koşulları göz önünde bulundurularak nihai değerde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ana taşınmaz **"ARSA"** için Pazar değeri KDV Hariç; **39.489.683,-TL ≈ 39.490.000,- TL. (OTUZDOKUZMİLYONDÖRTYÜZDOKSANBİNTÜRK LİRASI)** kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

250 ADA, 10	KDV HARİÇ PAZAR DEĞERİ	KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ
-------------	------------------------	------------------------

PARSEL	(TL)	(TL)
ARSA DEĞERİ	39.490.000,-	46.598.200,-

Konu parsel üzerinde yer alan 13 adet binanın rapor tarihindeki tamamlanma oranına indirgenerek (cari harcama analizi ile halihazırda **%82 olan genel inşa seviyesinde**) maliyet oluşumu analiz yöntemine göre takdir edilen KDV hariç **169.896.378.- TL $\approx$ 170.000.000,- TL** olarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak; 1/2 hissesi Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Gez mahallesi, 250 ada, 10 parselde 23.575,93 m² alanlı "Bahçeli Nafia Garajı" nitelikli taşınmazın arsası üzerindeki Projenin niteliği, kullanım amacı, konumu, fiziki ve mimari özellikleri, mevcut yapı ruhsatları ve mimari proje dikkate alınarak gerçekleştirilen proje geliştirme analizine göre neticesinde; günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin Emsal karşılaştırma Yöntemine göre satış bedelleri göz önünde bulundurularak **projenin tamamlanması durumunda** 13 adet binada yer alan bağımsız bölüm olacak taşınmazların **bugünkü** toplam Pazar değeri KDV Hariç;

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

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

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

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

Rapor tanzim tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 3,7719 TL 1 EURO: 4,5155 TL Satış; 1 USD: 3,7787 TL 1 EURO: 4,5237 TL

İşbu **2017-HALKGYO-015R** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 29.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 26.12.2017)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H.REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AA ARTIŞIR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Başmühür İş Merkezi B Blok Kat: 5. Kat: 206-208 - Sakarya / Kocaeli Tic. Sic. No: 281823 Tels. 0332 338 33 03 - Faks: 0332 338 33 03 0332 338 33 15 - 0332 338 33 16 www.artisirgda.com - Tic. Sic. No: 40557

BÖLÜM 6 - EKLER

6-1 Uydu Fotoğrafı





6-2 Fotoğraflar

Parselden görüntüler















6-3 Belgeler

[illegible]

YAPI RUHSATI										119988023	
1 Ruhsat alanın kurumu:		72 ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAKUTİYE BÖLÜMÜ		6 Ruhsatın veriliş tarihi:		8 Ruhsatın onay tarihi:		10 Ruhsat no:		11 Ruhsat tarihi:	
2 Ruhsat alanın yapının adresi:		3 Erişim noktası:		4 Ruhsatın veriliş tarihi:		5 Ruhsatın onay tarihi:		6 Ruhsat no:		7 Ruhsat tarihi:	
3 Erişim noktası:		4 Ruhsatın veriliş tarihi:		5 Ruhsatın onay tarihi:		6 Ruhsat no:		7 Ruhsat tarihi:		8 Ruhsat tarihi:	
5 Ruhsatın veriliş tarihi:		6 Ruhsatın onay tarihi:		7 Ruhsat no:		8 Ruhsat tarihi:		9 Ruhsat tarihi:		10 Ruhsat tarihi:	
6 Ruhsatın veriliş tarihi:		7 Ruhsatın onay tarihi:		8 Ruhsat no:		9 Ruhsat tarihi:		10 Ruhsat tarihi:		11 Ruhsat tarihi:	
7 Ruhsatın veriliş tarihi:		8 Ruhsatın onay tarihi:		9 Ruhsat no:		10 Ruhsat tarihi:		11 Ruhsat tarihi:		12 Ruhsat tarihi:	
8 Ruhsatın veriliş tarihi:		9 Ruhsatın onay tarihi:		10 Ruhsat no:		11 Ruhsat tarihi:		12 Ruhsat tarihi:		13 Ruhsat tarihi:	
9 Ruhsatın veriliş tarihi:		10 Ruhsatın onay tarihi:		11 Ruhsat no:		12 Ruhsat tarihi:		13 Ruhsat tarihi:		14 Ruhsat tarihi:	
10 Ruhsatın veriliş tarihi:		11 Ruhsatın onay tarihi:		12 Ruhsat no:		13 Ruhsat tarihi:		14 Ruhsat tarihi:		15 Ruhsat tarihi:	
11 Ruhsatın veriliş tarihi:		12 Ruhsatın onay tarihi:		13 Ruhsat no:		14 Ruhsat tarihi:		15 Ruhsat tarihi:		16 Ruhsat tarihi:	
12 Ruhsatın veriliş tarihi:		13 Ruhsatın onay tarihi:		14 Ruhsat no:		15 Ruhsat tarihi:		16 Ruhsat tarihi:		17 Ruhsat tarihi:	
13 Ruhsatın veriliş tarihi:		14 Ruhsatın onay tarihi:		15 Ruhsat no:		16 Ruhsat tarihi:		17 Ruhsat tarihi:		18 Ruhsat tarihi:	
14 Ruhsatın veriliş tarihi:		15 Ruhsatın onay tarihi:		16 Ruhsat no:		17 Ruhsat tarihi:		18 Ruhsat tarihi:		19 Ruhsat tarihi:	
15 Ruhsatın veriliş tarihi:		16 Ruhsatın onay tarihi:		17 Ruhsat no:		18 Ruhsat tarihi:		19 Ruhsat tarihi:		20 Ruhsat tarihi:	
16 Ruhsatın veriliş tarihi:		17 Ruhsatın onay tarihi:		18 Ruhsat no:		19 Ruhsat tarihi:		20 Ruhsat tarihi:		21 Ruhsat tarihi:	
17 Ruhsatın veriliş tarihi:		18 Ruhsatın onay tarihi:		19 Ruhsat no:		20 Ruhsat tarihi:		21 Ruhsat tarihi:		22 Ruhsat tarihi:	
18 Ruhsatın veriliş tarihi:		19 Ruhsatın onay tarihi:		20 Ruhsat no:		21 Ruhsat tarihi:		22 Ruhsat tarihi:		23 Ruhsat tarihi:	
19 Ruhsatın veriliş tarihi:		20 Ruhsatın onay tarihi:		21 Ruhsat no:		22 Ruhsat tarihi:		23 Ruhsat tarihi:		24 Ruhsat tarihi:	
20 Ruhsatın veriliş tarihi:		21 Ruhsatın onay tarihi:		22 Ruhsat no:		23 Ruhsat tarihi:		24 Ruhsat tarihi:		25 Ruhsat tarihi:	
21 Ruhsatın veriliş tarihi:		22 Ruhsatın onay tarihi:		23 Ruhsat no:		24 Ruhsat tarihi:		25 Ruhsat tarihi:		26 Ruhsat tarihi:	
22 Ruhsatın veriliş tarihi:		23 Ruhsatın onay tarihi:		24 Ruhsat no:		25 Ruhsat tarihi:		26 Ruhsat tarihi:		27 Ruhsat tarihi:	
23 Ruhsatın veriliş tarihi:		24 Ruhsatın onay tarihi:		25 Ruhsat no:		26 Ruhsat tarihi:		27 Ruhsat tarihi:		28 Ruhsat tarihi:	
24 Ruhsatın veriliş tarihi:		25 Ruhsatın onay tarihi:		26 Ruhsat no:		27 Ruhsat tarihi:		28 Ruhsat tarihi:		29 Ruhsat tarihi:	
25 Ruhsatın veriliş tarihi:		26 Ruhsatın onay tarihi:		27 Ruhsat no:		28 Ruhsat tarihi:		29 Ruhsat tarihi:		30 Ruhsat tarihi:	
26 Ruhsatın veriliş tarihi:		27 Ruhsatın onay tarihi:		28 Ruhsat no:		29 Ruhsat tarihi:		30 Ruhsat tarihi:		31 Ruhsat tarihi:	
27 Ruhsatın veriliş tarihi:		28 Ruhsatın onay tarihi:		29 Ruhsat no:		30 Ruhsat tarihi:		31 Ruhsat tarihi:		32 Ruhsat tarihi:	
28 Ruhsatın veriliş tarihi:		29 Ruhsatın onay tarihi:		30 Ruhsat no:		31 Ruhsat tarihi:		32 Ruhsat tarihi:		33 Ruhsat tarihi:	
29 Ruhsatın veriliş tarihi:		30 Ruhsatın onay tarihi:		31 Ruhsat no:		32 Ruhsat tarihi:		33 Ruhsat tarihi:		34 Ruhsat tarihi:	
30 Ruhsatın veriliş tarihi:		31 Ruhsatın onay tarihi:		32 Ruhsat no:		33 Ruhsat tarihi:		34 Ruhsat tarihi:		35 Ruhsat tarihi:	
31 Ruhsatın veriliş tarihi:		32 Ruhsatın onay tarihi:		33 Ruhsat no:		34 Ruhsat tarihi:		35 Ruhsat tarihi:		36 Ruhsat tarihi:	
32 Ruhsatın veriliş tarihi:		33 Ruhsatın onay tarihi:		34 Ruhsat no:		35 Ruhsat tarihi:		36 Ruhsat tarihi:		37 Ruhsat tarihi:	
33 Ruhsatın veriliş tarihi:		34 Ruhsatın onay tarihi:		35 Ruhsat no:		36 Ruhsat tarihi:		37 Ruhsat tarihi:		38 Ruhsat tarihi:	
34 Ruhsatın veriliş tarihi:		35 Ruhsatın onay tarihi:		36 Ruhsat no:		37 Ruhsat tarihi:		38 Ruhsat tarihi:		39 Ruhsat tarihi:	
35 Ruhsatın veriliş tarihi:		36 Ruhsatın onay tarihi:		37 Ruhsat no:		38 Ruhsat tarihi:		39 Ruhsat tarihi:		40 Ruhsat tarihi:	
36 Ruhsatın veriliş tarihi:		37 Ruhsatın onay tarihi:		38 Ruhsat no:		39 Ruhsat tarihi:		40 Ruhsat tarihi:		41 Ruhsat tarihi:	
37 Ruhsatın veriliş tarihi:		38 Ruhsatın onay tarihi:		39 Ruhsat no:		40 Ruhsat tarihi:		41 Ruhsat tarihi:		42 Ruhsat tarihi:	
38 Ruhsatın veriliş tarihi:		39 Ruhsatın onay tarihi:		40 Ruhsat no:		41 Ruhsat tarihi:		42 Ruhsat tarihi:		43 Ruhsat tarihi:	
39 Ruhsatın veriliş tarihi:		40 Ruhsatın onay tarihi:		41 Ruhsat no:		42 Ruhsat tarihi:		43 Ruhsat tarihi:		44 Ruhsat tarihi:	
40 Ruhsat											

YAPI RUHSATI												102357654			
1 Ruhsat Verilen Kurum ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAPITICISIDURUM				4 Ruhsatın veriliş amacı ☒ 1 Yarı yapı ☐ 13 Restorasyon ☐ 2 Yenileme ☐ 11 Döşendime ☐ 3 Yeniden ☐ 12 Kaldırım değiştirme ☐ 4 Çatı tefri ☐ 13 Çatı yapımı ☐ 5 Kaldırım ☐ 14 Marangoz çalışması ☐ 6 Tavan ☐ 15 Sıva işi ☐ 7 Çatı ☐ 16 Sıma değiştirme ☐ 8 Tavan ☐ 17 İnkas işleri ☐ 9 Diğer ☐ 18 Diğer işler				5 Ruhsatın onay tarihi 10.05.2016		10 Ruhsat no 2016/21		11 Ruhsat tarihi ...		12 Ruhsat no ...	
2 Ruhsat veriliş yeri adresi İL: ERZURUM İlçe: YAKUTİYE Bucak: MERKEZ Köy: ... Beldiye: 5-C ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YAKUTİYE ERZURUM Mahalle: LAFAFA MAH. Mahalle telefon no: 77 Meydan, bulvar, cadde, sokak, köy adı: KAZIM KARABEKİR SEMT GARAJI Çokletli binalar telefon kodu: ... Dış kapı no: 8 Site adı: ... Mahalle adı: ...				13 İmar planı onay tarihi ...				14 İmar durumu tarihi ...		15 İmar durumu no 894		16 Zemin etekli onay tarihi ...			
3 Rölfe no: 250 4 Kuvvet no: 10 5 Perpet no: 8-T 6 Dış kapı no: 8 7 Bağlıca değeri no: ...				17 Planlaşılacak plan onay tarihi ...				18 Planların tutulma amacı TİCARİT-KONUT		19 Planların alanı(m ²) 33734		20 Tapu tesisi değeri no 3122-148			
21 Tapu tesisi değeri veren kurum YAKUTİYE YAPU MÜDÜRLÜĞÜ				22 Tapu tesisi değeri tarihi 16.03.2015				23 DEDİNAZ onay tarihi ...		24 Planların imza ve taslağı ...		25 Planların imza ve taslağı tarihi ...			
26 Ruhsatın geçerli olduğu tarih ...				27 Ruhsatın geçerli olduğu tarih ...				28 Ruhsatın geçerli olduğu tarih ...		29 Ruhsatın geçerli olduğu tarih ...		30 Ruhsatın geçerli olduğu tarih ...			
Yapı Sahibinin 31 Adı soyadı unvanı TC kimlik no BRAYAN HANCI KARACAMANOĞLU HAKI 010 ÇOKLUKUT AÇI DİRTALIS 2807059952 32 Adres LAFAFA MAH. FURKAN YOLU CAD. SAKARYAT APT BİNA BİRİSİ SİTE NO: 6-C KAPİ NO: 23 YAKUTİYE / ERZURUM				Yapı Mütahhidinin 33 Adı soyadı unvanı TC kimlik no KÜRSAL YAYUZ ER KÖKÜT NGAAT TAAHHÜT NGAAT MALZEMELERİ TİCARİT VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ 1982709454 34 Adres KÜRSAL YAYUZ ER KÖKÜT NGAAT TAAHHÜT NGAAT MALZEMELERİ TİCARİT VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ 1982709454				Şantiye Şefinin 35 Adı soyadı unvanı YASİN DANDAN ERKÖKÜT A.Ş.							
36 Bağlıca değeri vergi değeri adı 21995				37 Bağlıca değeri vergi değeri adı 42 ZİYE VERGİ DAĞIRISI				38 Bağlıca değeri vergi değeri adı 3300071917							
39 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				40 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				41 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
42 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				43 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				44 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
45 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				46 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				47 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
48 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				49 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				50 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
51 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				52 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				53 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
54 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				55 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				56 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
57 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				58 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				59 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
60 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				61 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				62 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
63 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				64 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				65 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
66 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				67 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				68 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
69 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				70 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				71 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
72 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				73 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				74 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
75 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				76 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				77 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
78 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				79 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				80 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
81 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				82 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				83 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
84 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				85 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				86 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
87 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				88 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				89 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
90 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				91 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				92 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
93 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				94 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				95 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
96 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				97 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				98 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
99 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				100 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				101 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
102 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				103 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				104 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
105 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				106 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				107 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
108 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				109 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				110 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
111 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				112 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				113 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
114 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				115 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				116 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
117 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				118 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				119 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
120 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				121 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				122 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
123 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				124 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				125 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
126 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				127 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				128 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
129 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				130 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				131 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
132 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				133 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				134 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
135 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				136 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				137 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
138 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				139 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				140 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
141 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				142 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				143 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
144 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				145 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				146 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
147 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				148 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				149 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
150 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				151 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				152 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
153 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				154 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				155 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
156 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				157 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				158 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
159 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				160 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				161 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
162 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				163 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				164 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
165 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				166 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				167 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
168 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				169 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				170 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
171 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				172 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				173 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
174 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				175 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				176 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
177 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				178 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				179 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
180 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				181 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				182 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
183 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				184 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				185 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
186 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				187 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				188 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
189 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				190 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				191 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
192 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				193 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				194 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
195 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				196 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				197 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							
198 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				199 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523				200 Bağlıca değeri vergi değeri adı 4502059523							

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

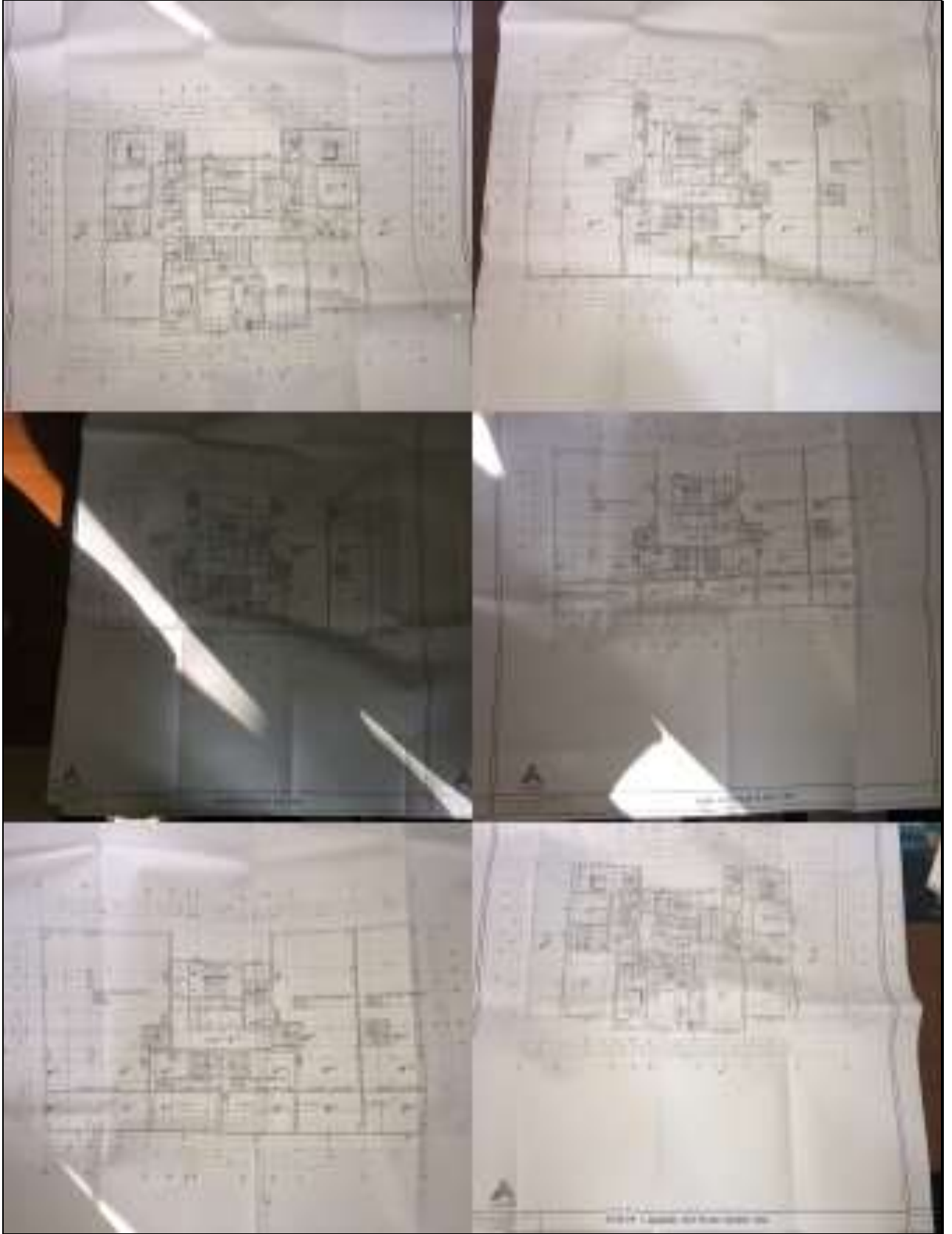
[illegible]

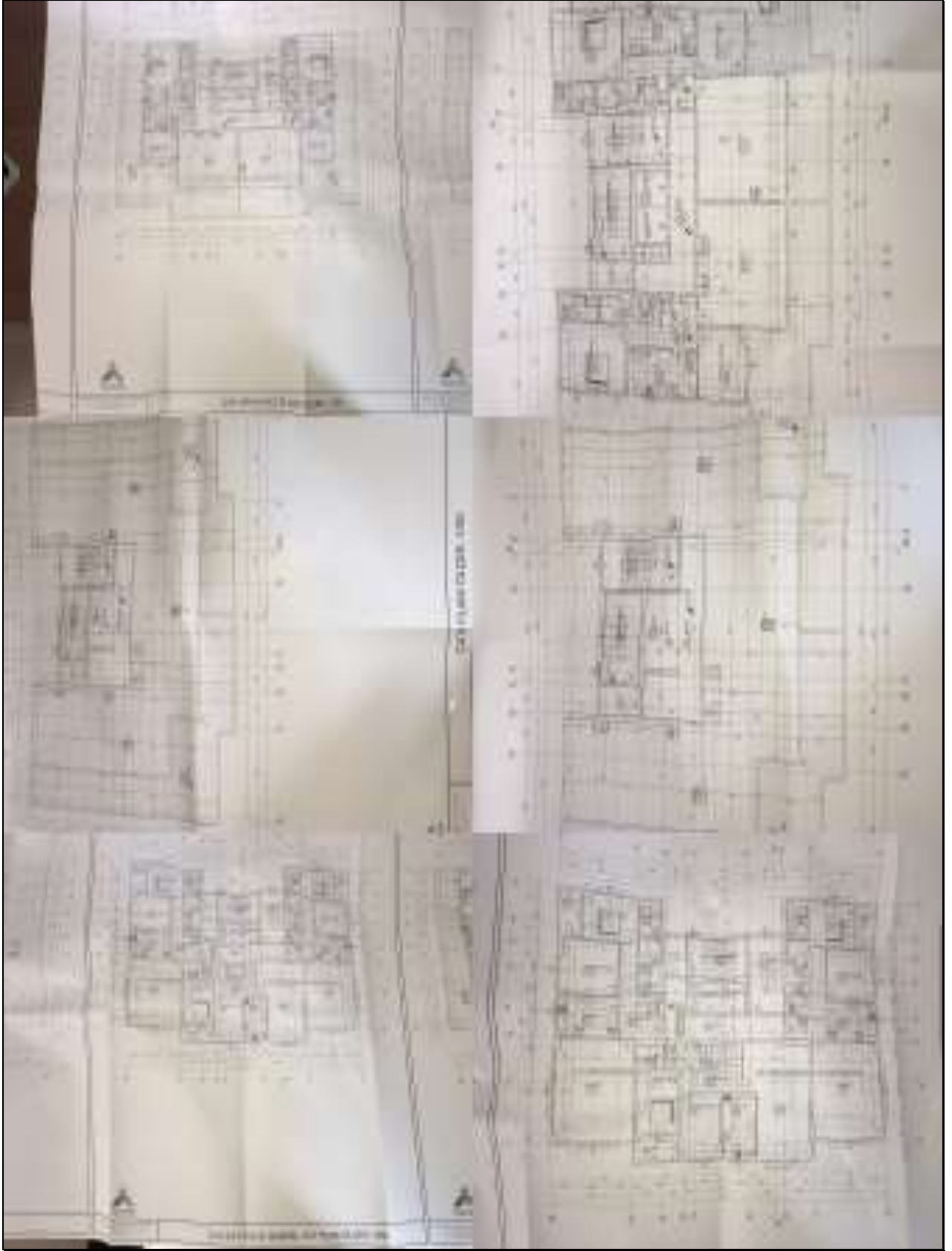
[illegible]

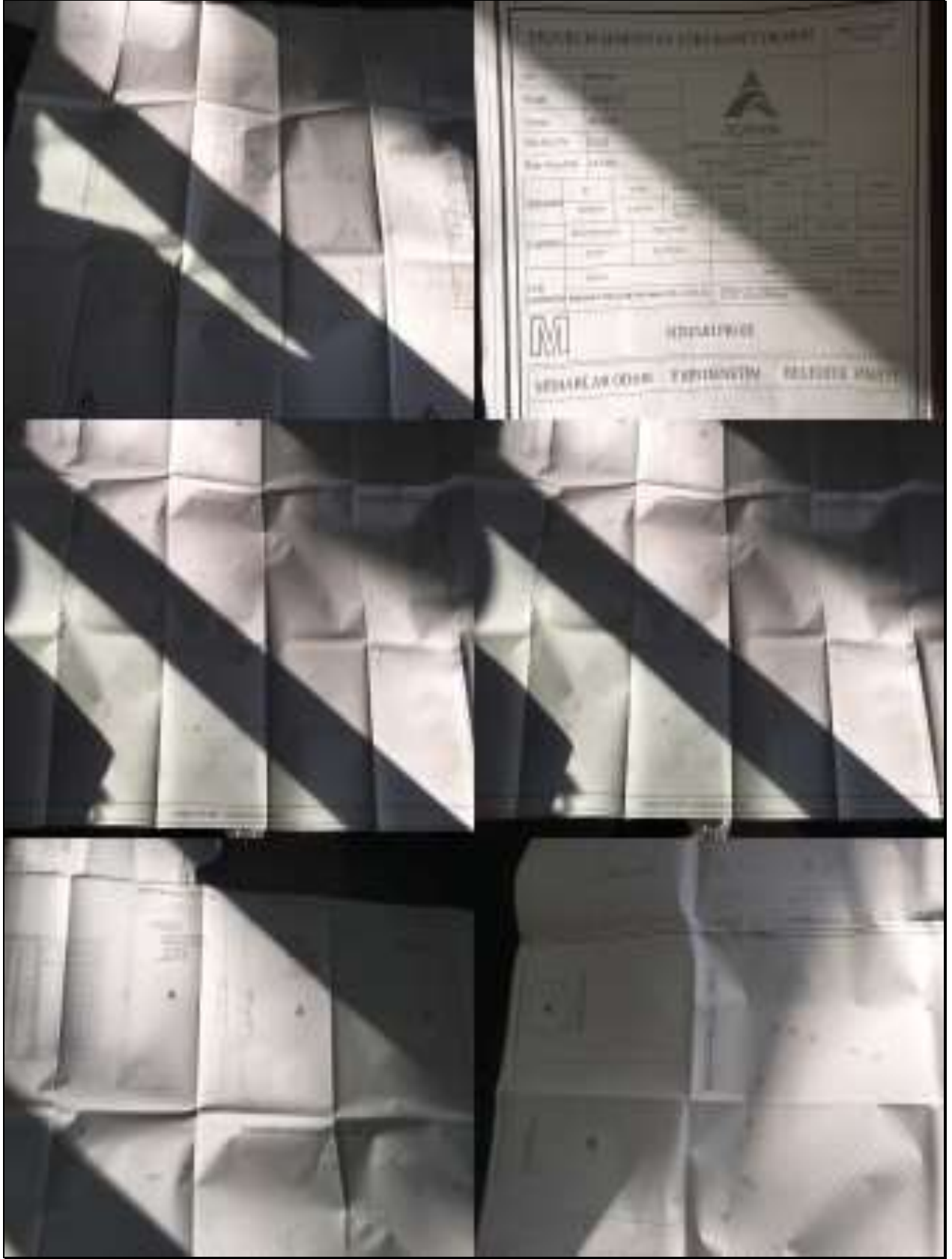
[illegible]

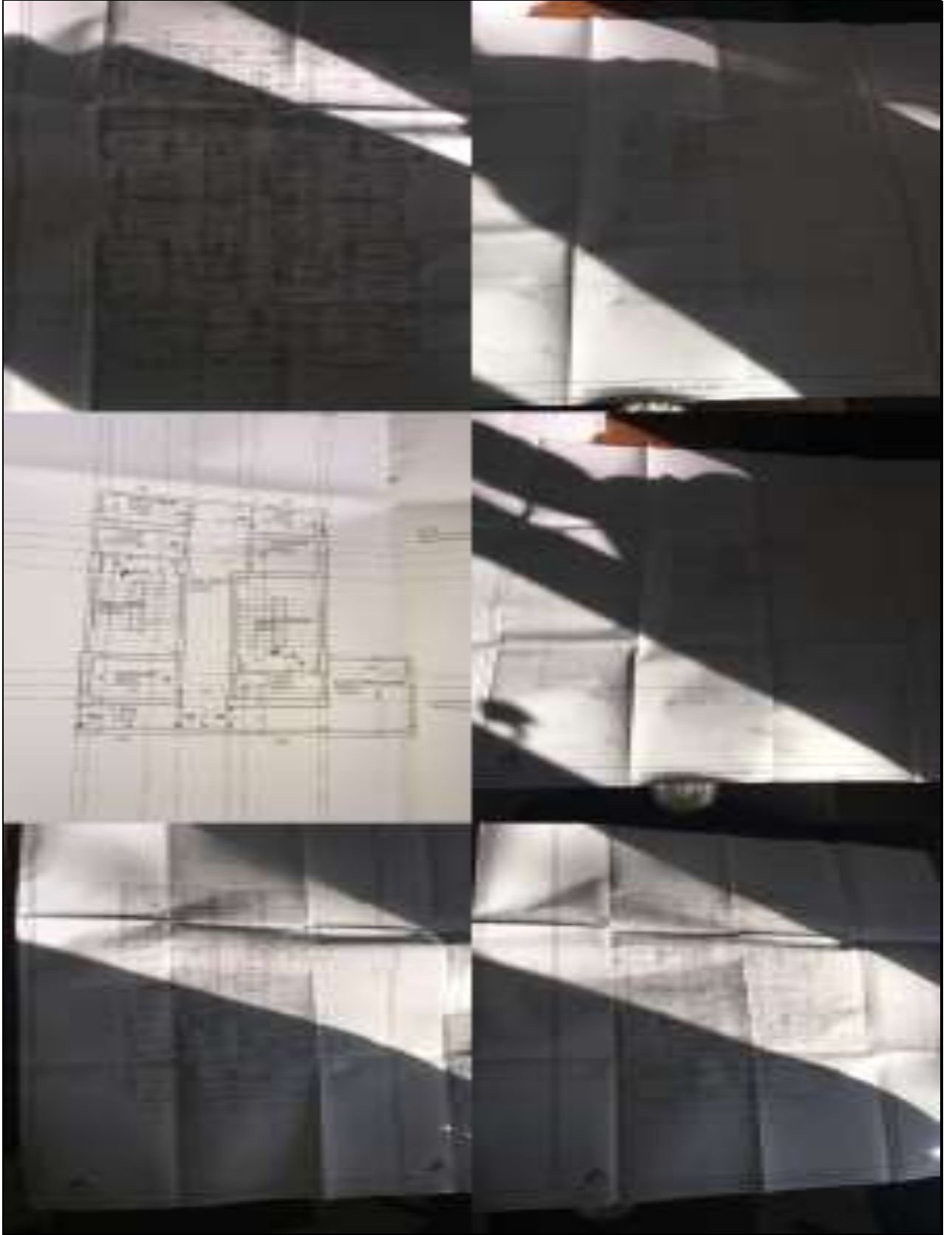
YAPI RUHSATI												123782526	
1. Ruhsatın Verilen Kurum: ERZURUM 801 ÜNİVERSİTESİ KURUMU				2. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				3. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				4. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
5. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				6. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				7. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				8. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
9. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				10. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				11. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				12. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
13. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				14. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				15. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				16. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
17. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				18. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				19. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				20. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
21. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				22. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				23. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				24. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
25. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				26. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				27. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				28. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
29. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				30. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				31. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				32. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
33. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				34. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				35. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				36. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
37. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				38. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				39. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				40. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
41. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				42. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				43. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				44. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
45. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				46. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				47. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				48. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
49. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				50. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				51. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				52. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
53. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				54. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				55. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				56. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
57. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				58. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				59. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				60. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
61. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				62. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				63. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				64. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
65. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				66. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				67. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				68. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
69. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				70. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				71. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				72. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
73. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				74. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				75. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				76. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
77. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				78. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				79. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				80. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
81. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				82. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				83. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				84. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
85. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				86. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				87. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				88. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
89. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				90. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				91. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				92. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
93. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				94. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				95. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				96. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	
97. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				98. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				99. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016				100. Ruhsatın Verilen Yıl: 2016	

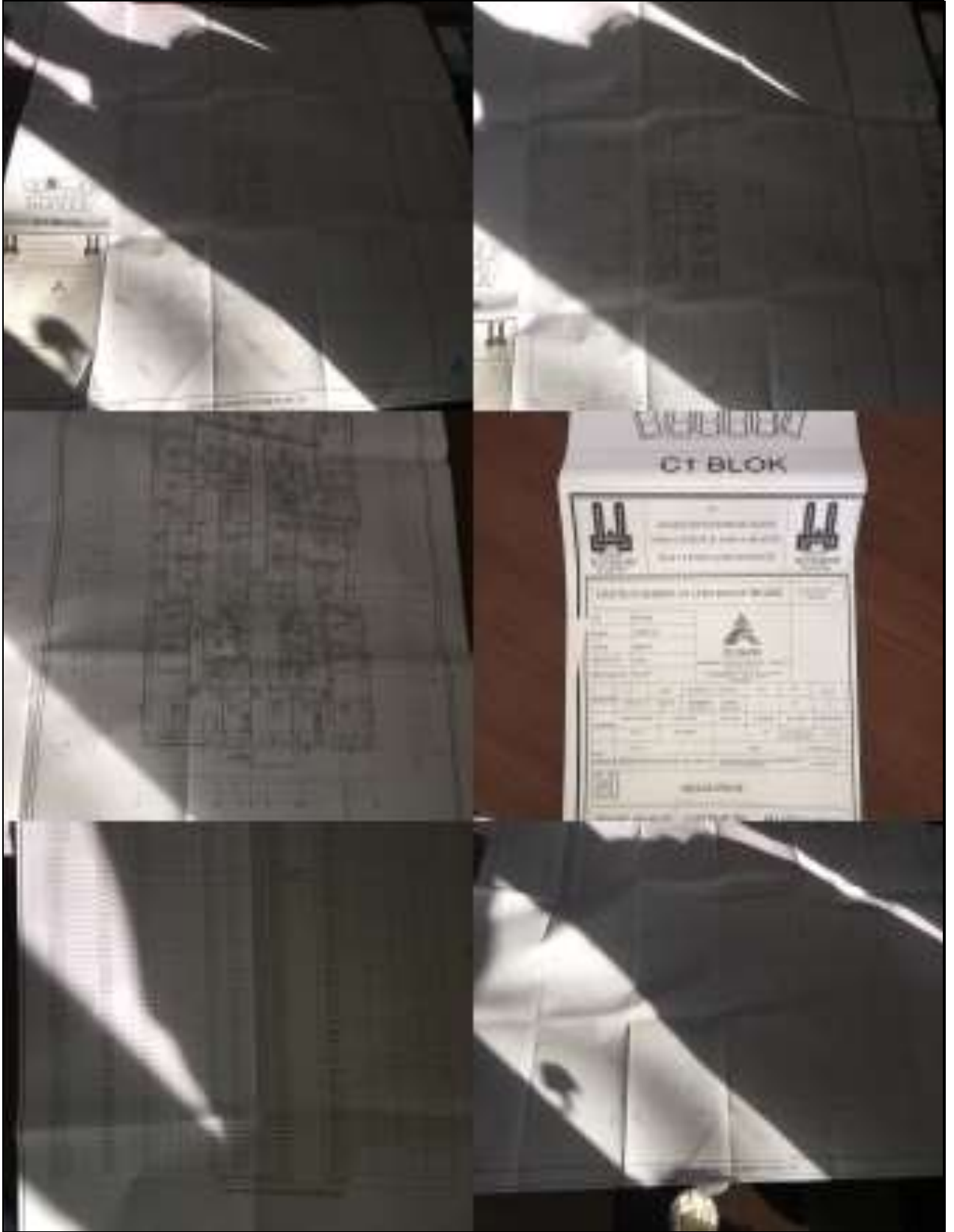




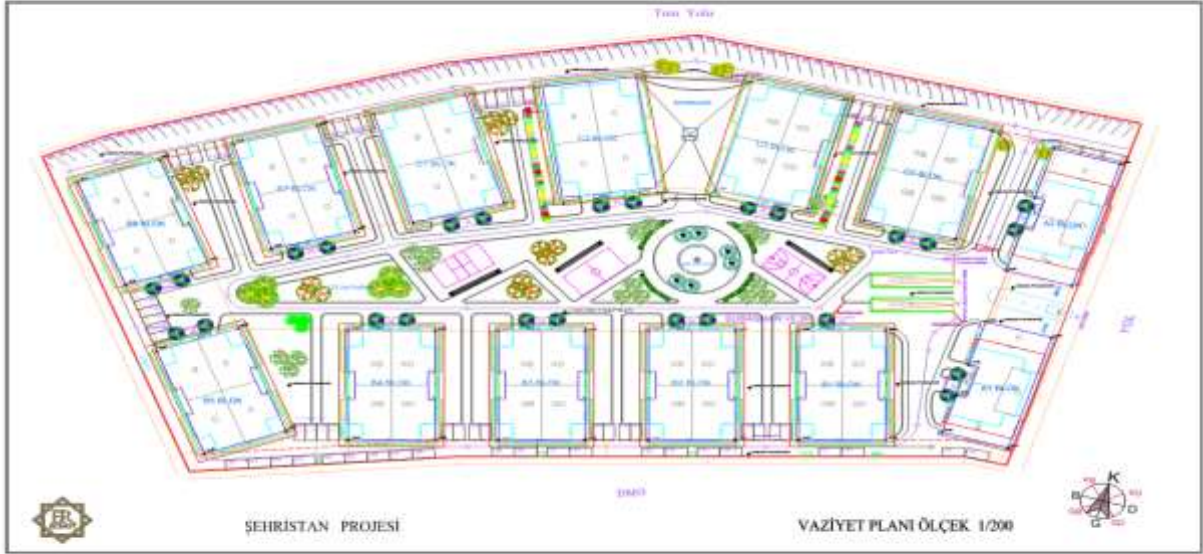












TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN		Tarih: 10/03/2017 4:38:34 PM	
NakuzNo: 04501717733		BeklenNo: 20071025-912-F01679	
BeklenNo: 04501717733		BeklenNo: 04501717733	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	250/10
Tasınmaz ID:	457115	Yerleşim:	250/10
İl/İlçe:	ERZURUM/YAKUTİYE	Ana Tasınmaz Nitelik:	SANCAKLI HATTA GARAJI
Evrak Adı:	Yakutiye TM		
Mahalle/Köy Adı:	SEK M		
Mevki:	TRAMON 30505		
Cilt/Sayfa No:	1/43		
Kayıt Durumu:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 337239709	(SH:0012100) ER MURAT İNŞAAT TAAHHUT İNŞAAT HALİMELEKİ YAKUTİYE VE YAKUTİYE TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:3360271517	-	1 / 2	11707.96	Yakutiye TM Satış 07/04/2016 - 4302	-
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 337239709	(SH:0018420) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4880466076	-	1 / 2	11707.96	Yakutiye TM Satış 07/04/2016 - 4302	-

6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	No : 402492
Tarih : 06.12.2013	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca	
Mehmet YAŞAR	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR YARDIMCISI	 Bekir Yener YILDIRIM GENEL MÜDÜR

6-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ		
Tarih : 16.08.2006	No : 400364	
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca		
Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU		
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER		 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

6-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 08.10.2008	No : 100814
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Burhanettin TANDOĞAN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 Mustafa ÖZTANGUT BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303

Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGİÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

