

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



MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16

Çankaya / ANKARA



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	04.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	19.10.2023
RAPOR TARİHİ	23.10.2023 – 2023/ HALK GYO-33
RAPORUN KONUSU	Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Gez Mahallesi, 250 ada 10 parselde yer alan “MESKEN” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
PROJE ADI	ŞEHRİSTAN KONUTLARI
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2) ER KONUT İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ NAKLİYE VE MADENCİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/2)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, 13 kata müsaadeli, “konut+ticari alan (TİCK)” imarlı bölgede kalmaktadır. Parselin komşu mesafesi 5 m, arka bahçe mesafesi 10 m’dir. Taşınmazlar belediye sınırları içerisindedir.
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından ekspertize konu 2 adet bağımsız bölümlerin içlerine girilmeden dışarıdan ekspertiz işlemi yapılmasını istenmektedir.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 23.10.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	5.410.000-TL (Beşmilyondörtüyonbin.-Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	HANİFİ DUMLU (SPK Lisans No: 408327)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

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

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	13
12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ	14
12 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	14
12.1 DÜNYA VE TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	14
12.2 SEKTÖREL VERİLER	17
12.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	17
13 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	19
13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU	19
13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	20
14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	20
14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	20
14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	21
15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	21
15.2 MALİYET YÖNTEMİ.....	21
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	22
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	22
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	22
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	22
16 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	24
17 EKSPERİN KANAATI	24
18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	25
19 DEĞERLEME VE SONUÇ	25
19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	25
19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	25

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

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

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

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

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

Sermayesi: : 1.645.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Veysel Karani Mahallesi, 8085 ada 36 parselde yer alan "MESKEN" niteliğindeki taşınmazların piyasa satış değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Raporun Tarihi ve Numarası : 30.12.2022 – 2022/ OZL-186

Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : HANİFİ DUMLU (SPK Lisans No: 408327)
: Uygur ZAIM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değer : 3.625.000.-TL

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 23.10.2023 – 2023/ HALK GYO-33

Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : HANİFİ DUMLU (SPK Lisans No: 408327)
: Uygur ZAIM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 18.10.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin Tarihi ve Numarası : 23.01.2022

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

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4 GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ

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

Blok	Kat	B.B. No	Nitelik	Malik
B1	10.Kat	44	Mesken	Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye Ve Madencilik Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi (1/2) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2)
B7	2.Kat	12	Mesken	Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye Ve Madencilik Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi (1/2) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2)

4.2 GAYRİMENKULLERİN ADRES BİLGİLERİ

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

B1 Blok, No: 3B, Kat: 10, Daire: 44 (UAVT: 1131505677)

B7 Blok, No: 3H, Kat: 2, Daire: 12 (UAVT: 2367464407)

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Erzurum Büyükşehir Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	05.02.2018
TAKS	00	YÜKSEKLİK (H)	13 KAT
KAKS	00	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5-10 5 5-10	İNŞAAT NİZAMI	KİTLE İŞLEMELİ
LEJANT	KONUT+TİCARET	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	06.04.2016/664
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, 13 kata müsaadeli, “konut+ticari alan (TİCK)” imarlı bölgede kalmaktadır. Parselin komşu mesafesi 5 m, arka bahçe mesafesi 10 m’dir. Taşınmazlar belediye sınırları içerisindedir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Taşınmazlara ait WEB Tapu Sisteminden bila tarih ve bila numaralı 2 adet proje incelenmiştir.
RUHSAT TARİH VE NO	Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar Arşivinden İncelenen dosyasında taşınmazları için; B1 blok; 10.05.2016 /2016-21 Yeni Yapı Ruhsatı 20.02.2018 /2018-18 Tadilat Ruhsatı 28.05.2018 /2018-55 Tadilat Ruhsatı B7 blok; 10.05.2016 /2016-27 Yeni Yapı Ruhsatı

	20.02.2018 /2018-24 Tadilat Ruhsatı 28.05.2018 /2018-61 Tadilat Ruhsatı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar Arşivinden İncelenen dosyasında taşınmazları için; B1 blok: 30.01.2019 / 2019-3 Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 1, yol kotu üstü 13 toplamda 14 kat, 52 bağımsız bölüm için 10.650,42 m ² inşaat alanıdır. B7 blok: 30.01.2019 / 2019-9 Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yol kotu altı 1, yol kotu üstü 13 toplamda 14 kat, 52 bağımsız bölüm için 10.741,9 m ² inşaat alanıdır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu 2 adet bağımsız bölümlerin müşteri isteği doğrultusunda dışarıdan tespit gerçekleştirilmiştir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu 2 adet bağımsız bölümlerin müşteri isteği doğrultusunda dışarıdan tespit gerçekleştirilmiştir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülklerin yer aldığı parsellerin doğruluğu Erzurum Büyükşehir Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası ve CBS görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Taşınmazlar %100 inşaat seviyesindedir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Taşınmazların dosyasında B1 Blok için C sınıfı Y22256D448AFC nolu ve B7 Blok için C sınıfı Y2225ECE30F7A nolu Enerji Kimlik Belgeleri olduğu görülmüştür.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	-.

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

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

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

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 250 ada 10 parsel ile alakalı olarak son üç yıl için herhangi bir imar durum değişikliği bulunmamaktadır.

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır:
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: KM ne çevrilmiştir. 28-02-2019 tarih ve 2606 Yevmiye (tüm bağımsız bölümler de müşterektir.) Yönetim Planı: 14-08-2018 Tarih ve 9513 Yevmiye (tüm bağımsız bölümler de müşterektir.)

	<input type="checkbox"/> Hayır:
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 12.10.2023 tarih, 12:07 itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde ipotek kaydına rastlanılmamıştır.

7 GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

7.2 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme tarihi itibariyle herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazlar hisseli taşınmaz olup değer takdiri tam hisse üzerinden yapılmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller için hazırlanmış sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

Ekspertiz konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; 23.575.93 m² yüzölçümlü, 250 Ada 10 Parsel üzerine ayrıık nizamlı olarak, 13 bloktan oluşmaktadır. Betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Tapu kayıtlarında ana taşınmaz "A1,A2,B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7,C1,C2,C3,C4, BLOK 14 ER KATLI A-1,A-2,C-2 BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ BULUNAN A-1,A-2 BLOKLARI 13 ER KATLI B-1,B-2,B-3,B-4,B-5,B-6,B-7,C-1,C-2,C-3,C-4 BLOKLARI 14 ER KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI" vasıflı olup; kat irtifakı kurulmuş ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Site içerisinde, 7/24 güvenlik, açık-kapalı otopark, çok amaçlı spor alanı, çocuk oyun alanları ve diğer sosyal donatı alanları bulunmaktadır.

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

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

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

(B1 BLOK) Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Şehristan Konutları, B.A.K. yapı tarzında, ayrıık nizamda, bodrum + zemin + 12 normal katlı, ilgili parsel üzerinde toplam 13 bloklu olarak inşa edilmiştir. İlgili **B1 Blok** parselin güneydoğu kısmında konumlu olup; girişi, kuzey cepheden, site alanı içerisinde ve zemin kat seviyesinden tesis edilmiştir. Taşınmazın yer aldığı B1 Blok'un bodrum katı sığınak, elektrik odası ve çöp odası olarak projelendirilmiş olup; zemin katı ile normal katlarında kat dâhilinde 4'er adet mesken bulunmaktadır. İlgili B1 blok tümü mesken vasfında toplam 52 adet bağımsız bölümden ibarettir. Ahşap karkas üzeri sac çatılı binanın dış cephesi dekoratif yalıtım malzemesi üzeri plastik dış cephe boyalı olup, bina giriş kapısı ise çeliktir. Ana doğalgaz tesisatı çekilmiş olan çift asansörlü ve yangın merdivenli bina dâhilinde yer alan bağımsız bölümlerin ısıtması merkezi sistem doğalgaz yakıtlı kalorifer ile sağlanmaktadır. Ana taşınmaz dâhilinde kullanılan malzeme ve işçilik kaliteleri iyi seviyededir.

(B7 BLOK) Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Şehristan Konutları, B.A.K. yapı tarzında, ayrıık nizamda, bodrum + zemin + 12 normal katlı, ilgili parsel üzerinde toplam 13 bloklu olarak inşa edilmiştir. İlgili **B7 Blok** parselin kuzeybatı kısmında konumlu olup; girişi, güneybatı cepheden, site alanı içerisinde ve zemin kat seviyesinden tesis edilmiştir. Taşınmazın yer aldığı B7 Blok'un bodrum katı otopark olarak projelendirilmiş olup; zemin katı ile normal katlarında kat dâhilinde 4'er adet mesken bulunmaktadır. İlgili B7 blok tümü mesken vasfında toplam 52 adet bağımsız bölümden ibarettir. Ahşap karkas üzeri sac çatılı binanın dış cephesi dekoratif yalıtım malzemesi üzeri plastik dış cephe boyalı olup, bina giriş kapısı ise çeliktir. Ana doğalgaz tesisatı çekilmiş olan çift asansörlü ve yangın merdivenli bina dâhilinde yer alan bağımsız bölümlerin ısıtması merkezi sistem doğalgaz yakıtlı kalorifer ile sağlanmaktadır. Ana taşınmaz dâhilinde kullanılan malzeme ve işçilik kaliteleri iyi seviyededir.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

B1 Blok - 44 BB;

Değerlemeye konu taşınmaz Şehristan Konutları'nın, 3B kapı nolu, B1 Blok'u dâhilinde bulunan, 10. normal kat, 44 bağımsız bölüm nolu meskendir. Konu taşınmaz blok girişinin sol-ön kısmında köşe konumlu olup; kuzey ve doğu cephelidir. Mesken projesine göre yaklaşık 162 m2 (net: 130,47 m2) brüt kullanım alanına sahip olup; salon, oturma odası, çocuk odası, ebeveyn banyolu yatak odası, mutfak, antre, banyo, wc ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

B7 Blok – 12 BB;

Değerlemeye konu taşınmaz Şehristan Konutları'nın, 3H kapı nolu, B7 Blok'u dâhilinde bulunan, 2. normal kat, 12 bağımsız bölüm nolu meskendir. Konu taşınmaz blok girişinin sol-ön kısmında köşe konumlu olup; güneybatı ve kuzeybatı cephelidir. Mesken projesine göre yaklaşık 161 m2 (net: 129 m2) brüt kullanım alanına sahip olup; salon, oturma odası, çocuk odası, ebeveyn banyolu yatak odası, mutfak, antre, banyo, wc ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

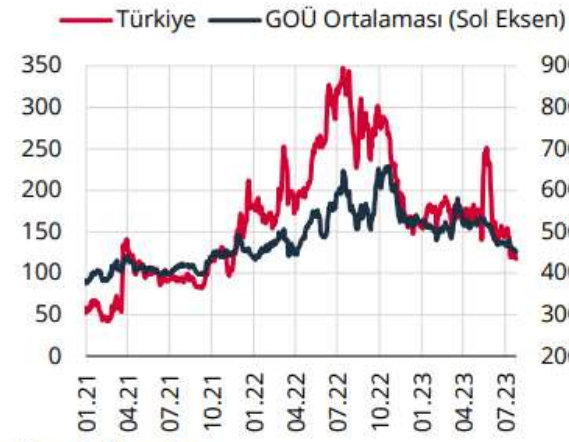
12 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 DÜNYA VE TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir.

(Grafik 2.2.1). Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Grafik 2.2.2).

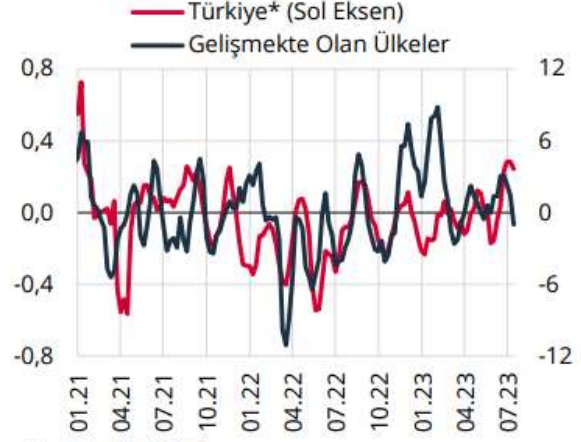
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)

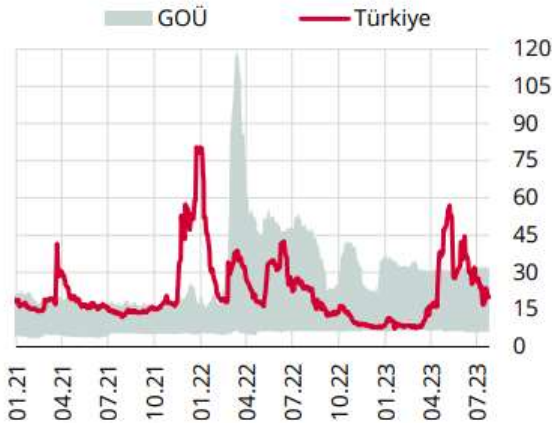


Kaynak: TCMB, IIF.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir (Grafik 2.2.3 ve Grafik 2.2.4).

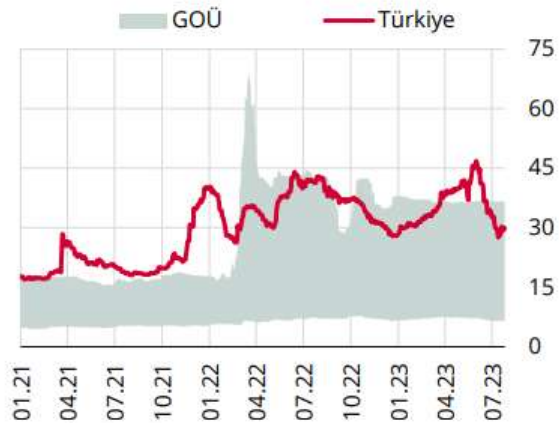
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)

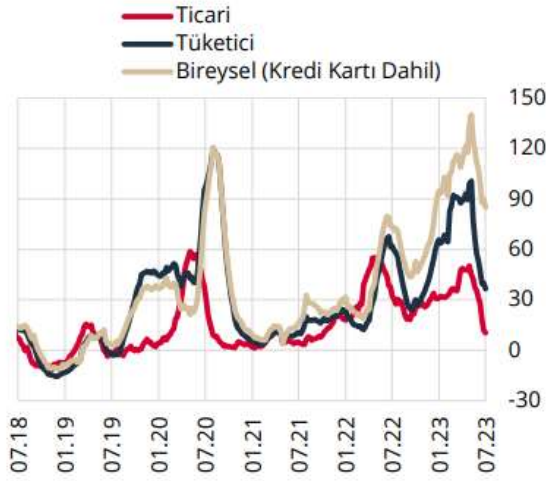


Kaynak: Bloomberg.

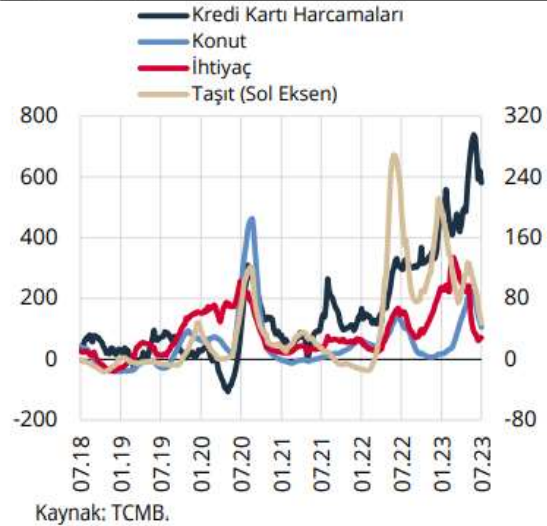
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir .

Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



12.2 SEKTÖREL VERİLER¹

2023 yılının ilk çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 2025 yılı sonunda 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır.

Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m² kiralanabilir alan girişi olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğinde ise 1 AVM ve yaklaşık 11 bin m² kiralanabilir alan girişi kaydedilmiştir. Mevcutta 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. İstanbul %37,2 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmakta ve İstanbul'u sırasıyla %11,8 pay ile Ankara takip etmektedir. 2023 yılı birinci çeyreği sonunda bin kişi başına 164,4 m² olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'ser oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır. Pazarda alışveriş merkezi geliştirme faaliyetlerinde hafif bir ivmelenme gözlenirse de gelecek arz Türkiye'deki perakende harcamaları dinamikleri değerlendirildiğinde kısıtlı kalmaya devam etmektedir.

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 1. Çeyrek Raporu).

12.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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

İki coğrafi bölgede toprakları bulunan Erzurum ilinin arazi büyüklüğü, yaklaşık 25.066 km² kadar tutar. Bu toprakların kuzey kesimi yani İspir, Narman, Oltu, Olur, Pazaryolu, Tortum ve Uzundere ilçelerinin toprakları Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz sınırları içinde kalmaktadır. Ancak bu kesim, il topraklarının yaklaşık % 30'luk bir payını oluşturur. Geriye kalan % 70 gibi önemli bir pay, Doğu Anadolu Bölgesi dâhilinde yer alır. İl, arazi büyüklüğü bakımından, sırayla Konya, Sivas ve Ankara İllerinden sonra, Türkiye'nin 4. büyük ili konumundadır.

Türkiye'deki imalat sanayii işyerlerinin büyük çoğunluğu ülkemizin en kalabalık şehri olan İstanbul'da bulunmaktadır. İzmir, Ankara, Bursa diğer önemli imalat sanayii merkezleridir. TRA1 Bölgesi illeri olan Erzurum, Erzincan, Bayburt ülkemizin diğer illerine göre geri kalmış ve imalat sanayii gelişmemiş illerdir. Özellikle Erzurum ve Erzincan illeri sahip olduğu doğal

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

kaynaklar, tarım çeşitliliği, işgücü potansiyeli, ulaşım olanakları imalat sanayi sektörünün gelişmesi açısından cazip şehirlerdir. Bu bakımdan Erzurum ve Erzincan illeri imalat sanayinde Bayburt iline göre üstünlüğü söz konusudur.

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

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

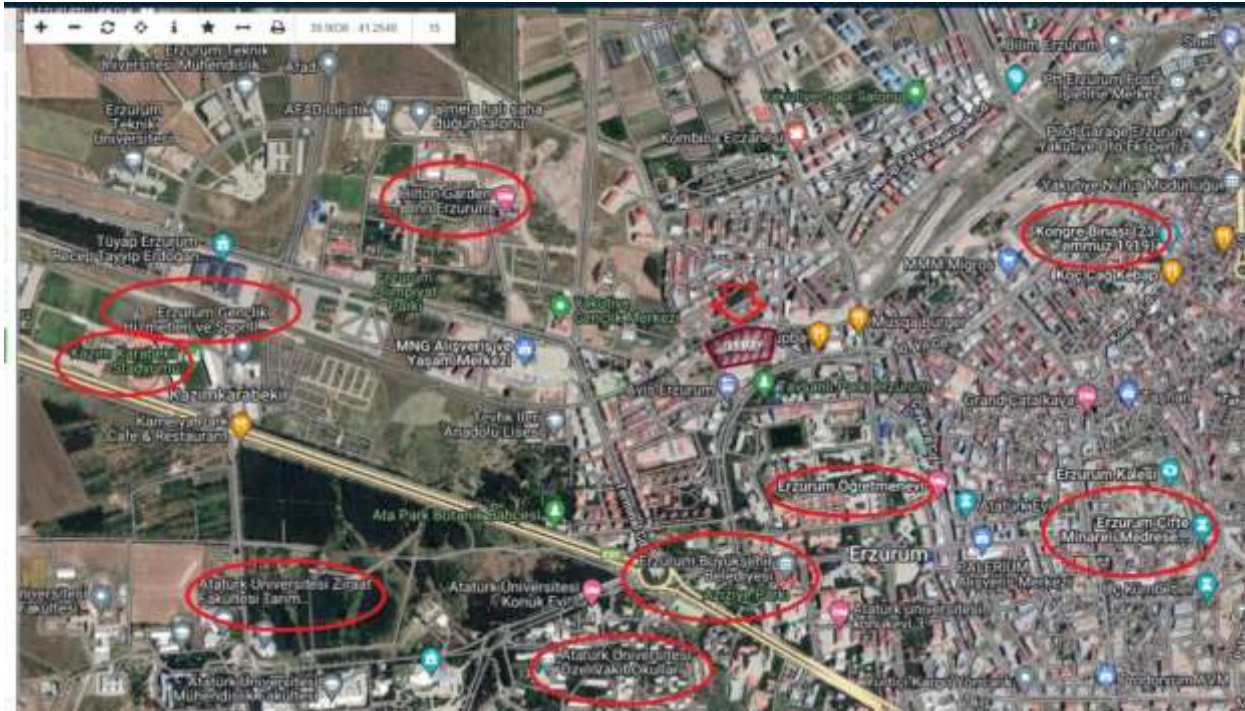
Erzurum ili sanayi altyapısı, sanayi girişimleri açısından oldukça uygundur. İlde, biri besi organize sanayi olmak üzere dört organize sanayi bölgesi (1'i faal) ve bir teknoloji geliştirme bölgesi bulunmaktadır. Organize Sanayi Bölgesi'nde toplam parsel sayısına göre 117 sanayi parseli bulunmaktadır.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

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

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

13 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Lalapaşa Mahallesi, 1. Kurt Deresi Sokak, Şehristan Konutları, No: 3B, B1 Blok, K: 10, D: 44 ve No: 3H, B7 Blok, K: 2, D: 12 posta adresindedir. Değerlemeye konu taşınmazlar şehir merkezine yakın mesafede, eski yerleşim bölgelerinden olan Lalapaşa Mahallesi sınırları içerisinde ve iyi bir konumda (ana arter üzerinde) yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için, il merkezi olarak bilinen ve referans noktası olarak gösterilebilen Havuzbaşı Kavşağından kuzey yönde ayrılan Hastaneler Caddesi'ne girilerek, bu cadde üzerinde kuzey yönde 500 m kadar ilerlenir. Yol üzerinde ilk kavşak olan Gez Kavşağı'na gelindiğinde kavşaktan sol kolda ayrılan İstanbul Kapı Caddesi ne

girilir. Bu cadde üzerinde ve batı yönde 200 m kadar ilerledikten sonra, yol üzerinde solda konumlu ana taşınmaza ulaşılır. İlgili bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânları üst seviyede olup, bölgenin herhangi bir ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır.

13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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

14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge yerleşim alanı olarak orta ve üst gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmekte olup, ilin gelişim bölgelerindedir. Bölgede doğalgaz dâhil altyapı ve çevre düzenleme çalışmaları tamamlanmış olup, yeni tarihli yapılaşma bölgelerinde yapılaşma ile orantılı olarak sürdürülmektedir. Semt merkezinde eğitim kurumları, resmi kurumlar, park ve bahçe alanları ile sosyal donatı alanları mevcuttur. Bölgede genellikle yeni tarihli yerleşim hâkim olup, semt merkezinde ve ana arterler üzerinde eski tarihli yapılar da yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin ulaşım ağlarının fazlalığının olması gayrimenkul değerinde ciddi bir artışın olduğu gözlenmektedir. Bölgede gelişim hızının hızlı seyirde olacağı öngörülmektedir.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Sosyal tesisli ve yüzme havuzlu site dâhilinde konumlu olması• Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması• Binanın ve taşınmazın doğalgazlı olması• Binaının yeni tarihli, yalıtımlı ve asansörlü olması• Kapalı otopark alanına sahip olması• Yerleşim bölgesinde ve ana arter üzerinde konumlu olması	-

15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

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

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

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

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

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

15.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir

gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

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

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

15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

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

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

15.4.2.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Satılık Konutlar

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı sitede, 3+1, 160 m² (beyan) alanlı, merkezi kaloriferli, 9. kat mesken için az pazarlıklı 2.800.000 TL istenmektedir. (17.500 TL/m²)

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı sitede, 3+1, 160 m² (beyan) alanlı, merkezi kaloriferli, 12. kat mesken için az pazarlıklı 2.850.000 TL istenmektedir. (17.810 TL/m²)

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı sitede, 3+1, 160 m² (beyan) alanlı, merkezi kaloriferli, 2. kat mesken için pazarlıksız 2.650.000 TL istenmektedir. (16.560 TL/m²)

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, yüzme havuzlu ve sosyal tesisli benzer sitede, 3+1, 165 m² (beyan) alanlı, merkezi kaloriferli, 5. kat mesken için az pazarlıklı 2.900.000 TL istenmektedir. (17.575 TL/m²)

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, yüzme havuzlu ve sosyal tesisli benzer sitede, 3+1, 175 m² (beyan) alanlı, merkezi kaloriferli, 4. kat mesken için pazarlıklı 3.200.000 TL istenmektedir. (18.285 TL/m²)

Emsal Karşılaştırma Tablosu							
Sıra	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	160	2.800.000,00 ₺	5%	2.660.000,00 ₺	16.625,00 ₺	-5%	17.456,25 ₺
Emsal 2	160	2.850.000,00 ₺	5%	2.707.500,00 ₺	16.921,88 ₺	0%	16.921,88 ₺
Emsal 3	160	2.650.000,00 ₺	5%	2.517.500,00 ₺	15.734,38 ₺	-5%	16.521,09 ₺
Emsal 4	165	2.900.000,00 ₺	5%	2.755.000,00 ₺	16.696,97 ₺	0%	16.696,97 ₺
Emsal 5	175	3.200.000,00 ₺	5%	3.040.000,00 ₺	17.371,43 ₺	0%	17.371,43 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri							16.993,52 ₺

Kiralık Konutlar

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı sitede, 3+1, 165 m² (beyan) alanlı, merkezi kaloriferli, 2. kat mesken aylık 13.500 TL bedelle kiralıktır. (81,80 TL/m²)

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı sitede, 3+1, 160 m² (beyan) alanlı, merkezi kaloriferli, 1. kat mesken aylık 13.000 TL bedelle kiralıktır. (81,25 TL/m²)

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, yeni tarihli ve kapalı otoparklı sitede, 3+1, 155 m² (beyan) alanlı, merkezi kaloriferli, 3. kat mesken aylık 11.000 TL bedelle kiralıktır. (71,00 TL/m²)

Emsal Karşılaştırma Tablosu							
Sıra	Yapı Alanı	Talep Edilen Kira Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Kira Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	165	13.500,00 ₺	5%	12.825,00 ₺	77,73 ₺	0%	77,73 ₺
Emsal 2	160	13.000,00 ₺	5%	12.350,00 ₺	77,19 ₺	0%	77,19 ₺
Emsal 3	155	11.000,00 ₺	5%	10.450,00 ₺	67,42 ₺	0%	67,42 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri							74,11 ₺

16 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

PAZAR YAKLAŞIMI

Blok	Kat	B.B. No	Yasal Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Tutar (TL)
B1	10	44	162,00	17.000,00 TL	2.750.000,00 TL
B7	2	12	161,00	16.500,00 TL	2.660.000,00 TL
TOPLAM					5.410.000,00 TL

GELİR YAKLAŞIMI

Blok	Kat	B.B. No	Yasal Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Tutar (TL)
B1	10	44	162,00	75,00 TL	12.150,00 TL	145.800,00 TL	5,5%	2.650.000,00 TL
B7	2	12	161,00	74,00 TL	11.914,00 TL	142.968,00 TL	5,5%	2.600.000,00 TL
TOPLAM								5.250.000,00 TL

17 EKSPERİN KANAATİ

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

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

Bilgi amaçlı olarak parselde yer alan 2 adet daire için emsal karşılaştırma yöntemiyle değer takdir edilmiştir.

19 DEĞERLEME VE SONUÇ

19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

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

19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Taşınmazların etrafında yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile değerlendirme yöntemi olarak "pazar yaklaşımı" seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Taşınmazların net kullanım alanları 150 m2 altında olması sebebi ile KDV oranı %10 olarak tatbik edilmiştir.

Sonuç olarak konu taşınmazın 23.10.2023 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 5.410.000-TL ve Yazıyla; (Beşmilyondörtüyüzonbin Bin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 5.410.000,-TL + KDV(%10) 541.000-TL = 5.951.000-TL'dir.

Usd kurundan satış değeri; 192.801- USD

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

20.10.2023 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 28.06

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
HANİFİ DUMLU Lisans No: 408327	Uygar ZAIM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750