

**ERZURUM İLİ, YAKUTİYE İLÇESİ, HASANİBASRİ MAHALLESİ, 12406 ADA 7
VE 13617 ADA 7 PARSELDE KONUMLU TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME
RAPORU**



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



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	30.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2022
RAPOR TARİHİ	29.12.2022 – 2022/ OZL-185
RAPORUN KONUSU	Erzurum İli, Yakutiye ilçesi, Hasanibasri Mahallesi, 12406 ada 7 parsel ve 13617 ada 7 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkulün 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.
TAŞINMAZ ADI	Erzurum Arsa
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
ARSA ALANI	13617 Ada 7 Parsel: 1.513,37 m ² 12406 Ada 7 Parsel: 4.805,51 m ²
İMAR DURUMU	Taşınmazların bulunduğu bölgede revizyon imar planı tamamlanmış uygulamaya geçmiştir. Her ikisi parselinde yapılaşması önünde bir engel bulunmamaktadır. Revizyon imar planı sonrasında 13617 Ada 7 Parsel kentsel dönüşüm alanından çıkarılmış, yapılaşma koşulları ve tasarruf hakkı Yakutiye Belediyesi’ne bırakılmıştır 12406 Ada 7 Parsel ise kentsel dönüşüm alanında olup, sorumlu Büyükşehir Belediyesidir. Revizyon görmüş 1/1000 ölçekli plana göre değerlendirme konusu 12406 ada 7 parsel numaralı taşınmaz, “Ticaret + Konut ” lejanında Blok Nizam, 10 Kata müsaadeli, E:4,00 Ön bahçe çekme mesafesi 5m yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerlemeye konu parsel kentsel dönüşüm planından yer almakta olup, Erzurum Büyükşehir Belediyesi yetki ve sorumluluk alanındadır. Parselin bilgileri Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden teyit edilmiştir. 13617 ada 7 parsel toplu konut alanında kalmakta olup, Blok Nizam E:2.50 Hmax: 24.50m, ön bahçe çekme mesafesi 5m, yan bahçe çekme mesafesi 5m yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsellerin yola terkinin veya yoldan ihdasının olmadığı Yakutiye Belediyesi ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi tarafından şifahen belirtilmiştir. İmar durumları ekte yer almaktadır.
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 29.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	14.525.000.-TL (Ondörtmilyonbeşyüzirmibeşbin.-Türklirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	GÜLDANE KILIÇ (SPK Lisans No: 409126)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	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 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	8
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
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	GAYRİMENKUL 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	12
7	YASAL PROSEDÜRE UYULDUĞUNUN VE GEREKLİ BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLDUĞUNUN TESPİTİ	12
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	13
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	13
9.1	YAPI CİNSİ.....	13
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	13
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	13
9.4	YAPI NİZAMI.....	13
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	13
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	13
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	13
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	13
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	13
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	14
11	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	14

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	14
13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER.....	14
13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	14
13.2 SEKTÖREL VERİLER.....	19
13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	22
14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ S	23
14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	23
14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU	24
14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	24
15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	24
15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	24
15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	25
16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	25
16.2 MALİYET YÖNTEMİ.....	26
16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	26
16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	27
16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	27
16.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	27
17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	30
18 EKSPERİN KANAATİ	30
19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	30
20 DEĞERLEME VE SONUÇ	33
20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	33
20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	33

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. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Hasanibasri Mahallesi, 12406 ada 7 parselde ve 13617 ada 7 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki taşınmazların piyasa satış değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 1 adet rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası : 14.06.2022 / 2022-OZL-66

Takdir Edilen Değer : 12.000.000,00 TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Güldane KILIÇ

: Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 27.12.2022 – 2022/OZL/185

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Güldane KILIÇ (Spk Lisans No: 409126)

: Uygur ZAİM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

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

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 23.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası : 31.01.2022

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

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya önyargımız 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.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4 GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ

İl	ERZURUM	Mevkii	-
İlçe	YAKUTİYE	Pafta	-
Bucak	-	Ada	12406
Mahalle	HASANİBASRI	Parsel	7
Sokak	-	Yüzölçümü	4.805,51m ²
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	ERZURUM	Mevkii	-
İlçe	YAKUTİYE	Pafta	-
Bucak	-	Ada	13617
Mahalle	HASANİBASRI	Parsel	7
Sokak	-	Yüzölçümü	1.513,37 m ²
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULLERİN ADRES BİLGİLERİ

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Hasanibasri Mahallesi, Cemal Gürsel Sokak 12406 ada 7 parsel.

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Hasanibasri Mahallesi, 1. Bloklar Sokak 13617 ada 7 parsel.

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**5.1 İMAR BİLGİLERİ**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000			İMAR PLANI ONAY TARİHİ	-
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Yakutiye Belediyesi Erzurum Büyükşehir Belediyesi			İMAR PLANI ONAY TARİHİ	-
TAKS	0,40			YÜKSEKLİK (H)	10 KAT
KAKS	-			EMSAL	4,00
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5M	-	-	İNŞAAT NİZAMI	BLOK
LEJANT	Ticaret +Konut			İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-				
KISITLAMALAR,	Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre devam eden uygulama imar planı kapsamında, değerlendirme konusu taşınmaz 12406 ada 7 parsel "Ticaret +Konut" lejantında Blok Nizam, TAKS: 0.40, 10 KAT, ön çekme mesafesi 5m Yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan notları bulunmamaktadır. Alınan bilgilerde parselin kentsel dönüşüm bölgesinde kalması dolayısı ile aynı zamanda Erzurum Büyükşehir Belediyesi görev ve sorumluluk alanında kaldığı belirtilmiştir. Parselin imar durumu ve yola terki ile yoldan ihdası olmadığı, öğrenilmiştir. Ticari alan olarak sadece zemin kat alanlarının kullanılabileceği belirtilmiştir.				

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000			İMAR PLANI ONAY TARİHİ	
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Yakutiye Belediyesi Erzurum			İMAR PLANI ONAY TARİHİ	
TAKS	-			YÜKSEKLİK (H)	8 KAT
KAKS	-			EMSAL	2.50
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5m	-	5m	İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
LEJANT	Toplu Konut			İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-				
KISITLAMALAR,	Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 13617 ada 7 parsel revize 1/1000				

	ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında, “Konut” lejantında Blok Nizam, E:2,50 , Hmax:24.50 , ön çekme mesafesi 5m, güney cepheden çekme mesafesi 5m Yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan notları bulunmamaktadır. Parselin imar durumu ve yola terki ile yoldan ihdası olmadığı bilgisi temin edilmiştir. Revize plan sonrasında 1361 ada 7 parsel kentsel dönüşüm alanından çıkarılmış, sorumluluk Yakutiye Belediyesi’ne bırakıldığı bilgisi Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar müdürlüğünde tarafından şifahen belirtilmiştir.
--	---

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Taşınmazlar arsa vasıflı olup, üzerinde /ruhsatlı, ruhsatsız yapı bulunmamaktadır. Taşınmaza ait onaylı projeye Yakutiye Belediyesi İmar arşivinde rastlanılmamıştır.
RUHSAT TARİH VE NO	Taşınmazlar arsa vasıflı olup, üzerinde /ruhsatlı, ruhsatsız yapı bulunmamaktadır. Yakutiye Belediyesi İmar arşivinde taşınmazlara ait yapı ruhsatına rastlanılmamıştır.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Taşınmazlar arsa vasıflı olup, üzerinde /ruhsatlı, ruhsatsız yapı bulunmamaktadır. Yakutiye Belediyesi İmar arşivinde taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesine rastlanılmamıştır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Taşınmazlar arsa vasıflı olup, üzerinde /ruhsatlı, ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülklerin yer aldığı parsellerin doğruluğu Yakutiye Belediyesi’nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Taşınmazlar arsa vasıflı olup, üzerinde /ruhsatlı, ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Taşınmazlar arsa vasıflı olup, üzerinde /ruhsatlı, ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.
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	Taşınmazlar arsa vasıflı olup, üzerinde /ruhsatlı, ruhsatsız yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlara ait mevcut bir proje mevcut olmadığından imar durumuna göre proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır. Farklı bir proje geliştirilmesi durumunda değerinde farklılık olabilir.

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

Çankaya Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan sözlü görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz 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: 12406 ada 5 parsel numarası ile kayıtlı iken 11.02.2022 tarihinde imar uygulaması sonucu ifrazen 13617 ada 7 parsel olarak tescil edilmiştir.

☐ Hayır:

☒ Evet: 12406 ada 5 parsel numarası ile kayıtlı iken 11.02.2022 tarihinde imar uygulaması sonucu ifrazen 12406 ada 7 parsel olarak tescil edilmiştir.

☐ Hayır:

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerlemeye konu 12406 ada 7 parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerlemeye konu 13617 ada 7 parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 12406 Ada 7 Parsel için 10.10.2022 tarih, 14:16 1361 Ada 7 Parsel için 14.12.2022 tarih 14:08 itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde beyan, şerh ve ipotek kaydına rastlanılmamıştır.

7 GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Yasal Gerekleri 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 de herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmadığı tespit edilmiş olup devrine engel bir durum söz konusu değildir.

7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz edinim tarihi üzerinden yaklaşık 3 yıl geçmiş olup üzerinden herhangi bir çalışma olmadığı görülmüştür.

7.5 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.

7.6 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 gayrimenkuller 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.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde arsa olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul hazırlanmış sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

Taşınmazlar üzerinde, ruhsatlı /ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.

ARSALARA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Ara parsel	Topografya
Değerleme konusu 12406 Ada 7 Nolu Parseller Cemal Gürsel Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Çevresinde blok nizam siteler ve apartman tarzı yapılaşmalar olduğundan yapı yoğunluğu sebebiyle manzara kabiliyeti kısıtlıdır.	Amorf forma yakın geometrik şekli ile Cemal Gürsel Sokağına ~105 m. cephesi ve ~66 m. derinliği bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak az eğimli ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

Manzarası	Cephe genişliği	Ara parseli	Topografya
Değerleme konusu 13617 Ada 7 Nolu Parsel 1.Bloklar Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Parsel çevresinde yapı yoğunluğu sebebiyle manzara kabiliyeti kısıtlıdır.	Dikdörtgen forma yakın geometrik şekli ile 1.Bloklar Sokağına ~20 m. cephesi ve ~68 m. derinliği bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak az eğimli ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerlemeye konu taşınmazlar arsa vasıflı olup, üzerinde ruhsatlı/ruhsatsız bir yapı bulunmamaktadır.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar 12406 ada 7 parselde ve 13617 ada 7 parselde konumlu arsa vasıflı taşınmazlardır

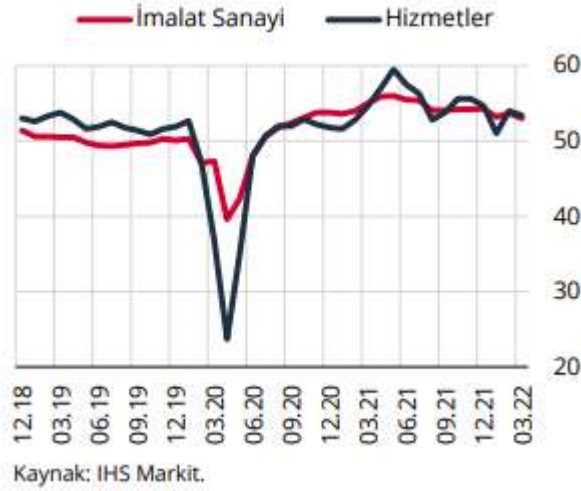
12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 DÜNYA VE TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

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



Küresel PMI Endeksi

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

Emtia Fiyat Değişimleri (%)

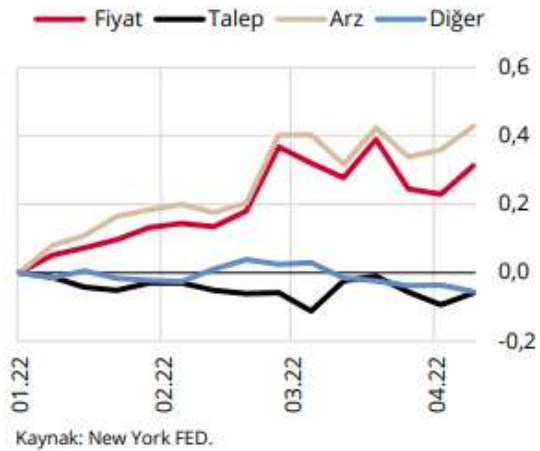
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*	Çatışma Sonrası Dönemine Göre**
Emtia Ana Endeksi	9,3	8,0	15,8	-1,0	52,3	17,9	8,0
Enerji	13,9	9,9	19,5	-1,7	72,5	21,2	11,8
Tarım ve Emtia	2,1	6,4	14,7	1,5	37,8	22,7	10,4
Endüstriyel Metal	6,2	4,0	10,5	-2,1	31,9	4,5	-0,4
Değerli Metal	1,5	2,3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

Kaynak: Bloomberg.

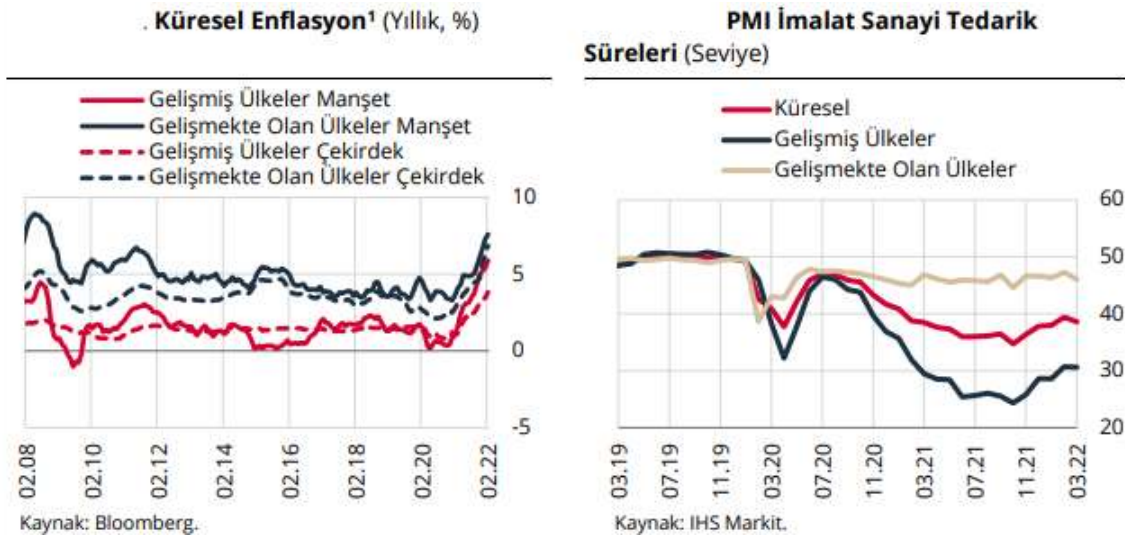
* 25 Nisan ve 27 Ocak tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

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

Brent Petrol Faktör Ayrıştırması (7 Ocak 2022 = 0)

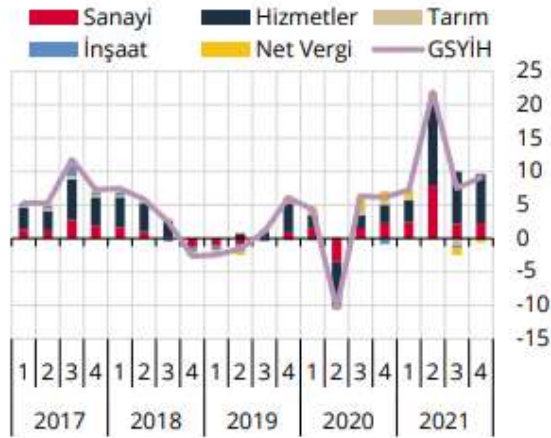


Küresel enflasyon hızlanarak artmaya devam etmektedir. Küresel gıda güvenliğindeki belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, enerji başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtlarının daha da belirgin hale gelmesi ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler uluslararası ölçekte üretici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



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

GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

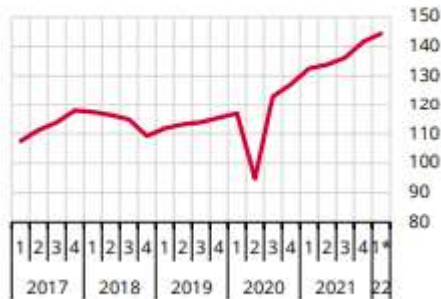
GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. Sanayi üretimi Ocak-Şubat ayları ortalaması mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 2 oranında artış kaydetmiştir. Ocak ayının son on gününde sanayi tesislerinde uygulanan elektrik ve doğal gaz kesintileri Şubat ayı içerisinde sona ermiştir. Bu çerçevede, Şubat ayında bir önceki ayda enerji kesintileri nedeniyle gerçekleşen üretim kayıpları telafi edilmiş ve sanayi üretiminde bir düzeltme hareketi gerçekleşmiştir. İhracat yoğunluğuna göre bakıldığında güçlü dış talebin etkisiyle ihracatçı sektörlerde sanayi üretiminin kuvvetli olduğu görülmektedir. Sanayi ciro endeksleri yurt içi talebin Ocak-Şubat döneminde yavaşladığına işaret ederken, yurt dışı ciro endekslerindeki artış devam etmiştir. Perakende satış hacim endeksleri Ocak-Şubat ayları ortalaması ise ikinci çeyrekte azalmıştır. Benzer şekilde, kartla yapılan harcamalar bir önceki çeyreğe kıyasla sınırlı bir düşüş kaydetmiştir. Söz konusu gelişmeler iç talepteki yavaşlamayı teyit etmektedir.

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



Kaynak: TÜİK.

* Ocak-Şubat ayları ortalamasıdır.

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



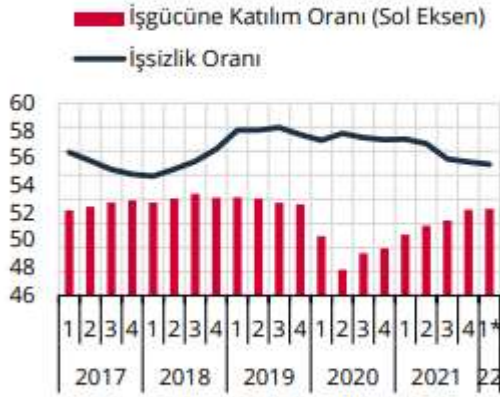
Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Ocak-Şubat ayları ortalamasıdır.

İş gücü piyasasındaki gelişmeler iktisadi faaliyet görünümüyle uyumlu şekilde devam etmiştir. 2022 yılının Ocak-Şubat döneminde mevsimsellikten arındırılmış ortalama toplam işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre 0,2 puan düşerek yüzde 10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Söz konusu dönemde, istihdam bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,7 oranında (yaklaşık 200 bin kişi) artarken, katılım oranındaki yataya yakın seyir işsizlik oranındaki azalışı desteklemiştir.

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



Kaynak: TÜİK.

* Ocak-Şubat ayları ortalaması.

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



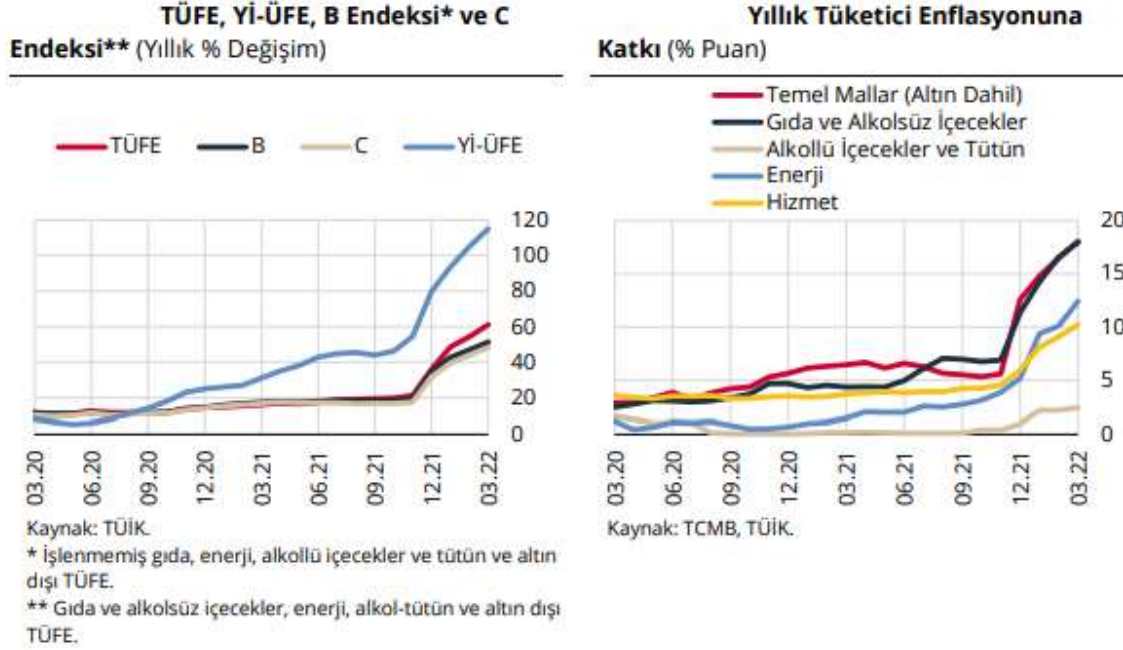
Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Ocak-Şubat ayları ortalaması.

** İstihdam kaybının etkisinin eksi değer alması istihdam artışı olduğuna işaret etmektedir.

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

elektrik ve doğal gazda üreticilere yönelik yapılan fiyat ayarlamaları baskı yaratan bir diğer unsur olmuş, böylelikle üretici fiyatları kaynaklı baskılar güçlü seyretmiştir.



13.2 SEKTÖREL VERİLER¹

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

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

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

unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en

yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m²'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m²'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m² olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m², Ankara'da 6.225 TL/m² olmuştur.

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

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

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

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

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

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir. Kiralama anlaşmalarının %47'si

ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m², Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır. Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir. Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Erzurum ili 2016 yılı itibariyle 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 bulundukları 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

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 teknoloji 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 itibarıyla dolu olan işyeri sayısı 1190 olup, bu işyerlerinde 3670 kişi çalışmaktadır. Ayrıca 3'ü yapım (1'inin geçici kabulü yapılmış) aşamasında, 1'i ihale aşamasında olmak üzere ilde 4 Küçük Sanayi Sitesi daha kurulmaktadır.

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

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Hasanibasri Mahallesi, 12406 ada 7 parsel ve 13617 ada 7 parselde konumlu arsa vasıflı taşınmazlardır. 13617 ada 7 parsel nolu taşınmaza ulaşmak için Fatih Sultan Mehmet Bulvarı batı yönünde ilerlenir, Cemal Gürsel Sokak yönünde sağa dönülerek 49m ilerlenir, tekrar sağa 1. Bloklar sokak yönüne döndükten 55m sonra sol tarafta konumlu taşınmaza ulaşılır.

12406 ada 7 parsel nolu taşınmaza ulaşmak için Fatih Sultan Mehmet Bulvarı batı yönünde ilerlenir, Cemal Gürsel Sokak yönünde sağa dönülerek 119m ilerlenir sağda konumlu taşınmaza ulaşılır.

Değerlemeye konu arsa vasıflı taşınmazlar aynı mahalle sınırları içerisinde birbirine yakın konumludur. Taşınmazların konumlu olduğu bölge şehir çevre konut semtlerinde konumludur. Kargir, tek katlı ve ekonomik ömrünün tamamlamış yapı stokunun yoğun olduğu bölge Erzurum Büyükşehir Belediyesi tarafından başlatılan kentsel dönüşüm projeleri sonrasında cazibe kazanmıştır. Başlatılan dönüşüm projesi ile lokasyonun çehresi değişmeye başlamış, eski yapı stokunun yerini çok katlı site tarzı ve tek blok yapılaşmalar almıştır. Bölgede ticari faaliyet yoğun değildir. Taşınmazların yakın çevresinde Evliya Çelebi Camii, Faik Güngör Ortaokulu, Cemal Gürsel İlkokulu, Profesör Doktor Recep Akdağ anaokulu konumludur.

14.3 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		
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75		%75-%100
					X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75		%75-%100

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu bulunduğu bölge, ilçenin çevre semt konut alanlarında yer almaktadır. Eski yapılaşmaların ve kargir yapılaşmanın yoğun olduğu bölgedir. Kentsel dönüşüm bölgesi olarak ilan edilmesi sonrası cazibesi artan lokasyonun, ticari yoğunluğu düşük olup, konut alanında kalmaktadır. Yapılan çok katlı site tarzı yapılaşmalar, bölgedeki nüfus yoğunluğunu artırıcı bir unsur olarak göze çarpmaktadır. Taşınmazların Fatih Sultan Mehmet Bulvarına yakın konumda olması taşınmazlara ulaşımı kolaylaştıran bir etken olduğu kadar, değer katan bir özelliktir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin kentsel dönüşüm bölgesi ilan edilmesi sonrasında gayrimenkul değerinde bir artışa sebep olacağına ilişkin beklenti bulunmaktadır. Bölgede gelişim hızının hızlı seyirde olacağı öngörülmektedir.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parselin konut + ticaret alanı olarak değerlendirilmesinin en iyi ve verimli kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
• Gelişmekte olan bölgede yer alması • Altyapı olanaklarının tam olması • Ulaşım imkânlarının tam olması • Çok katlı konut hareketliliğinin olduğu bölgede yer alması	• Kentsel dönüşümden kaynaklı yapı stokunun dönüştürülmek durumunda kalınması

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2.

yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Proje geliştirme tablosu ve proje varsayımları 19.madde de detaylandırılmıştır.

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

Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra oluşturulan varsayımsal proje geliştirme tablosu kullanılarak konut kullanımlarına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

16.4.2.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Saray Emlak : 0 (552) 836 31 25

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 1.618m² alanlı Ticaret+Konut 8 kat imarlı arsa 4.000.000,00TL bedelle satılıktır. (E:2,25)

Emsal 2:

Remax İlke Gayrimenkul 0 (532) 113 12 26

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2.736 m² alanlı Ayrık Nizam ticaret+konut 8 kat yapılaşma koşulu bulunan arsa 6.500.000,00 TL bedelle satılıktır. (E:2,25)

Emsal 3:

Doğu Gayrimenkul : 0 (532) 177 76 25

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 3.986m² alanlı Ayrık Nizam ticaret+konut 7 kat yapılaşma koşullarına haiz arsa 25.000.000,00TL bedelle satılıktır. (TAKS:0,40 KAKS:3,20)

Emsal 4:

Doğu Gayrimenkul : 0 (532) 177 76 25

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2.100m² alanlı Ayrık Nizam ticaret+konut 8 kat yapılaşma koşullarına haiz arsa 8.900.000,00TL bedelle satılıktır. (E:2,25)

Emsal 5:

Doğu Gayrimenkul : 0 (532) 177 76 25

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 4.473 m² alanlı ticaret+konut Ayrık Nizam 10 kat yapılaşma koşullarına haiz arsa 22.750.000,00TL bedelle satılıktır. (E:0,40)

Emsal taşınmazlar farklı imar durumu koşullarına sahip olduğundan m² birim değeri bazında değerlendirilmemiştir. Emsal inşaat alanı bazında hesaplama yapılarak arsa değerine ulaşılmıştır.

Emsal Sıra	Arsa Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Emsal İnşaat Alanı	Emsal İnşaat Alanı Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Kullanım alanı Düzeltmesi	Düzeltilmiş Emsal İnşaat Birim Değeri
1	1618	₺4.000.000,00	10,00%	₺3.600.000,00	4045	₺889,99	10,00%	5,00%	₺756,49
2	2736	₺6.500.000,00	10,00%	₺5.850.000,00	6840	₺855,26	5,00%	5,00%	₺769,74
3	3986	₺25.000.000,00	20,00%	₺20.000.000,00	12755,2	₺1.567,99	30,00%	20,00%	₺783,99
4	2100	₺8.900.000,00	15,00%	₺7.565.000,00	4725	₺1.601,06	30,00%	25,00%	₺720,48
5	4473	₺22.750.000,00	15,00%	₺19.337.500,00	17892	₺1.080,79	25,00%	5,00%	₺756,55
Düzeltilmiş Ortalam M ² Birim Değeri									₺757,45

Yapılan değerlendirme sonucunda emsal inşaat alanı değeri yaklaşık olarak 760 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Buna göre taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile değerinin;

12406 Ada 7 Parsel: 4805,51 m² x 4,00 (Emsal Değeri) x 760,00TL/m² = 14.608.750,00 TL
~14.600.000,00 TL (3.038,00 TL/m²)

13617 Ada 7 Parsel:1.513,37 m² x 2,5 (Emsal Değeri) x 670 TL/m²=2.875.403,00 TL
~2.875.000 TL (1899 TL/m²) olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal 7:

Palandöken Emlak – 0 543 797 19 52

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 7 katlı sıfır binanın 1. Katında konumlu 165m² alanlı site içindeki 4+1 daire 1.750.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal 8:

Sahibinden: 0 (534) 520 16 48

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 7 katlı sıfır binanın 3. Katında konumlu 165 m² alanı bulunan 4+1 konut 1.600.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal 9:

Güler Gayrimenkul: 0 (531) 906 06 09

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 8 katlı sıfır binanın 6. Katında konumlu brüt 177m² alanı bulunan 4+1 konut 1.525.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal 10:

Güler Gayrimenkul: 0 (531) 906 06 09

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 8 katlı sıfır binanın zemin katında konumlu brüt 230 m² alanı bulunan işyeri 2.500.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal 11:

Doğa Gayrimenkul ve Yatırım Danışmanlığı : 0 (533) 696 73 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 7 katlı sıfır binanın zemin katında konumlu 100m² zemin kat alanı bulunan işyeri 1.550.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal 12:

Altın Emlak : 0 (532) 659 00 86

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 7 katlı sıfır binanın zemin katında konumlu 2100m² zemin kat alanı bulunan işyeri 35.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

12406 Ada 7 Parsel Emsal Karşılaştırma (Konut)			
	Emsal -7	Emsal -8	Emsal -9
İstenen Fiyat (TL)	₺1.750.000,00	₺1.600.000,00	₺1.525.000,00
Pazarlık(%)	10,00%	10,00%	10,00%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	₺1.575.000,00	₺1.440.000,00	₺1.372.500,00
Büyükölük M ²	165	165	177
Birim M ² Değeri	₺9.545,45	₺8.727,27	₺7.754,24
Konum Düzeltmesi	0,00%	0,00%	0,00%
Kalite Düzeltmesi	-20,00%	-10,00%	0,00%
Büyükölük Şekil Düzeltmesi	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme Kat Sayısı	-20,00%	-10,00%	0,00%
Düzeltilmiş M ² Birim Değeri	₺7.636,36	₺7.854,55	₺7.754,00
ORTALAMA	₺7.748,30		
YAKLAŞIK ORTALAMA	₺7.750,00		

12406 Ada 7 Parsel Emsal Karşılaştırma (İşyeri)			
	Emsal -10	Emsal -11	Emsal -12
İstenen Fiyat (TL)	₺2.500.000,00	₺1.550.000,00	₺35.000.000,00
Pazarlık(%)	10,00%	10,00%	10,00%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	₺2.250.000,00	₺1.395.000,00	₺31.500.000,00
Büyükölük M ²	230	100	2100
Birim M ² Değeri	₺9.782,61	₺13.950,00	₺15.000,00
Konum Düzeltmesi	15,00%	-20,00%	-25,00%
Kalite Düzeltmesi	0,00%	0,00%	
Büyükölük Şekil Düzeltmesi	0,00%	0,00%	
Toplam Düzeltme Kat Sayısı	15,00%	-20,00%	-25,00%
Düzeltilmiş M ² Birim Değeri	₺11.250,00	₺11.160,00	₺11.250,00
ORTALAMA	₺11.220,00		
YAKLAŞIK ORTALAMA	₺11.200,00		

13617 Ada 7 Parsel Emsal Karşılaştırma (Konut)			
	Emsal -7	Emsal -8	Emsal -9
İstenen Fiyat (TL)	₺1.750.000,00	₺1.600.000,00	₺1.525.000,00
Pazarlık(%)	10,00%	10,00%	10,00%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	₺1.575.000,00	₺1.440.000,00	₺1.372.500,00
Büyüklik M ²	165	165	177
Birim M ² Değeri	₺9.545,45	₺8.727,27	₺7.754,24
Konum Düzeltmesi	0,00%	0,00%	0,00%
Kalite Düzeltmesi	-25,00%	-20,00%	-15,00%
Büyüklik Şekil Düzeltmesi	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme Kat Sayısı	-25,00%	-20,00%	-15,00%
Düzeltilmiş M ² Birim Değeri	₺7.159,09	₺6.981,82	₺6.591,10
ORTALAMA	₺6.910,67		
YAKLAŞIK ORTALAMA	₺6.900,00		

13617 Ada 7 Parsel Emsal Karşılaştırma (İşyeri)			
	Emsal -10	Emsal -11	Emsal -12
İstenen Fiyat (TL)	₺2.500.000,00	₺1.550.000,00	₺35.000.000,00
Pazarlık(%)	10,00%	10,00%	10,00%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	₺2.250.000,00	₺1.395.000,00	₺31.500.000,00
Büyüklik M ²	230	100	2100
Birim M ² Değeri	₺9.782,61	₺13.950,00	₺15.000,00
Konum Düzeltmesi	10,00%	-20,00%	-25,00%
Kalite Düzeltmesi	0,00%	0,00%	
Büyüklik Şekil Düzeltmesi	0,00%	0,00%	
Toplam Düzeltme Kat Sayısı	10,00%	-15,00%	-30,00%
Düzeltilmiş M ² Birim Değeri	₺10.760,87	₺11.857,50	₺10.500,00
ORTALAMA	₺11.039,46		
YAKLAŞIK ORTALAMA	₺11.000,00		

Yakutiye Belediyesi

Yakutiye Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden değerlemeye konu taşınmazların 2022 yılı arsa rayiç bedeli bilgisi edinilememiştir.

17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmazlar için yakın çevresinde yapılan emsal aralıtmasında farklı imar şartlarına sahip arsalar hakkında bilgi alınabilmektedir. Bu sebeple emsal arsalar ile değerlemeye konu arsalar kıyaslanırken m² birim değeri üzerinden değil emsal inşaat alanına düşen birim değer üzerinden kıyaslama yapılmıştır. Ayrıca mevcut imar şartları dikkate alınarak proje geliştirilmiş ve proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır.

18 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.

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

Bilgi amaçlı olarak 12406 ada 7 parsel ve 13617 ada 7 parsel için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Bölgede kat karşılığı çalışma tercih edilmemesi sebebiyle girişimci karı varsayımıyla proje geliştirme analizi yapılmıştır. Güncel durumda her ne kadar inşaat

maliyetleri artmış olsa da bölgede daha düşük bedellerle inşaatların tamamlandığı görülmüş ve bu durum dikkate alınmıştır.

12406 ada 7 parsel üzerine 24.988 m² kapalı alanlı bina yapılacağı varsayılmıştır. Bu alanın 19.222 m²'si satılabilir alan , 5.766 m²'si ise ortak alan ve otopark olarak öngörülmüştür. Yatırım yapan girişimcinin kar beklenti oranı ise minimum %25 olarak öngörülmüştür.

PROJE GELİŞTİRME

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU (12406 ada 7 parsel)					
Parsel No:	12406 ADA 7 PARSEL	İnşaat Maliyeti	Toplam İnşaat Alanı(m2)	Birim Maliyet Fiyatı (TL/M2)	Toplam Maliyet
Arsa Alanı (BRÜT) (m2)	4.805,51		24.988,65	5.445,00 ₺	136.063.210,14 ₺
Emsal/Kaks					
İnşaat Alanı (Emsale Dahil) (m2)	19222,04				
(Emsale Dahil Olmayan) (m2)	5766,61				
Toplam İnşaat Alanı (m2)	24988,65	Toplam İnşaat Maliyeti			136.063.210,14 ₺
PROJE		PROJE DETAYLARI			
NİTELİK		İnşaat Alanı (m2)	m2 Birim Fiyat (TL)	Toplam	
ORTAK ALANLAR		5.766,61	0,00 ₺	0,00 ₺	
DÜKKAN KISMI		1.922,20	10.000,00 ₺	19.222.040,00 ₺	
MESKEN KISMI		17.299,84	7.750,00 ₺	134.073.729,00 ₺	
Toplam İnşaat Alanı (m2)		24.988,65	Toplam Hasılat	153.295.769,00 ₺	
		Toplam Hasılat		153.295.769,00 ₺	
		Toplam İnşaat Maliyeti		136.063.210,14 ₺	
		* Girişimci Karı /Beklenen Getiri	25,0%	4.308.139,72 ₺	
		Arsa Değeri		12.924.419,15 ₺	
		Arsa Değeri		12.925.000,00 ₺	
		Arsa Birim Değeri		2.689,62 ₺	

13617 ada 7 parsel üzerine 4918 m² kapalı alanlı bina yapılacağı varsayılmıştır. Bu alanın 3783 m²'si satılabilir alan , 1.135 m²'si ise ortak alan ve otopark olarak öngörülmüştür. Yatırım yapan girişimcinin kar beklenti oranı ise minimum %25 olarak öngörülmüştür.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU (13617 ada 7 parsel)					
Parsel No:	13607 ADA 7 PARSEL	İnşaat Maliyeti	Toplam İnşaat Alanı(m2)	Birim Maliyet Fiyatı (TL/M2)	Toplam Maliyet
Arsa Alanı (BRÜT) (m2)	1.513,37		4.918,45	4.525,00 ₺	22.255.997,56 ₺
Emsal/Kaks					
İnşaat Alanı (Emsale Dahil) (m2)	3783,43				
(Emsale Dahil Olmayan) (m2)	1135,03	Toplam İnşaat Maliyeti			22.255.997,56 ₺
Toplam İnşaat Alanı (m2)	4918,45				
PROJE		PROJE DETAYLARI			
NİTELİK		İnşaat Alanı (m2)	m2 Birim Fiyat (TL)	Toplam	
ORTAK ALANLAR		1.135,03	0,00 ₺	0,00 ₺	
DÜKKAN KISMI		0,00	10.000,00 ₺	0,00 ₺	
MESKEN KISMI		3.783,43	6.700,00 ₺	25.348.947,50 ₺	
Toplam İnşaat Alanı (m2)		4.918,45	Toplam Hasılat	25.348.947,50 ₺	
		Toplam Hasılat		25.348.947,50 ₺	
		Toplam İnşaat Maliyeti		22.255.997,56 ₺	
		* Girişimci Karı /Beklenen Getiri	25,0%	773.237,48 ₺	
		Arsa Değeri		2.319.712,45 ₺	
		Arsa Değeri		2.320.000,00 ₺	
		Arsa Birim Değeri		1.533,00 ₺	

PAZAR YAKLAŞIMI

PAZAR YAKLAŞIMI			
Ada/Parsel	Alan	Birim Fiyat	Toplam Değer
12406/7	4805,51 m ²	₺2.550,00	₺12.255.000,00
13617/7	1513,37 m ²	₺1.500,00	₺2.270.000,00
Toplam			₺14.525.000,00

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İş bu rapor Erzurum ili, Yakutiye ilçesi, Hasanibasri Mahallesi, 12406 ada 7 parselde ve 13617 ada 7 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme aşamasında gelir yöntemi ve Pazar yöntemi kullanılmış olup nihai değer olarak Pazar yöntemi seçilmiştir.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Sonuç olarak konu taşınmazların 28.12.2022 tarihi itibarıyla toplam değerleri;
Rakamla; 14.525.000.-TL ve Yazıyla (Ondörtmilyonbeşyüzirmibeşbin.-Türklirası)
KDV dahil satış değeri: 14.525.000,00-TL + KDV(%8) 1.162.000,00-TL = 15.687.000,00-TL’dir.

Usd kurundan satış değeri; 775.080- 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.

Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18,74

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