



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Trabzon/Ortahisar/Kemerkaya – 270/85 – 17 Numaralı
Bağımsız Bölüm

2019_M_0729 / 08.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	4
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	10
3.3.	Trabzon İli	12
3.4.	Ortahisar İlçesi	13
4.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	14
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	14
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	14
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	14
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	14
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	15
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	15
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	16
5.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	16
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	16
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	17
5.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri	18
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	19
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	19
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	19
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	19
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	19
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	23
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	24
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	25
8.	SONUÇ	25
9.	RAPOR EKLERİ	26

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 18.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Serkan BİLGE kontrolünde Değerleme Uzmanı Eda K. EMİRZEOĞLU tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	17.12.2019/0001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Tarihi	:	08.01.2020
Rapor Numarası	:	2019_M_0729
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kemer kaya Mahallesi dahilinde yer alan, 270 Ada 85 Parsel üzerinde yer alan "KARGİR İŞYERİ" ana taşınmaz vasıflı yapının 3.normal kat 17 bağımsız bölüm nolu işyeri nitelikli taşınmazın 31.12.2019 tarihli pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kemer kaya Mahallesi dahilinde yer alan, 270 Ada 85 Parsel üzerinde yer alan "KARGİR İŞYERİ" ana taşınmaz vasıflı yapının 3.normal kat 17 bağımsız bölüm nolu işyeri nitelikli taşınmazın 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında iki adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -29.11.2015 tarih, 2015_M_0493 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazların K.D.V. hariç toplam değeri 900.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -16.11.2016 tarih, 2016_M_0345 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazların K.D.V. hariç toplam değeri 950.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Satış Değeri	:	1.150.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	:	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
Müşteri Firma Adresi	:	Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Eda K. EMİRZEOĞLU (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Serkan BİLGE (Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkililikten, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değerini tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabilecek kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

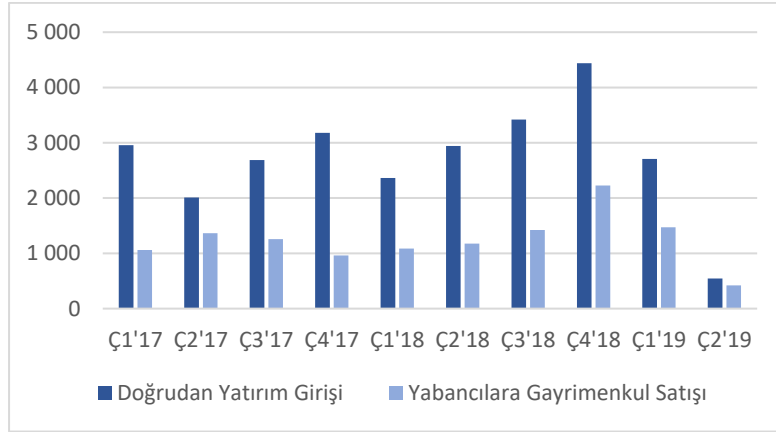
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar

dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkide bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

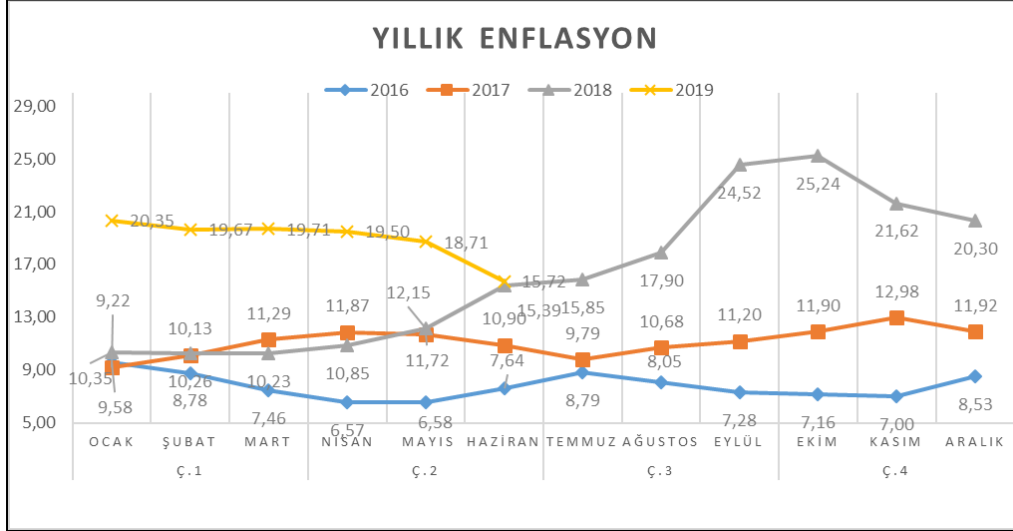
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

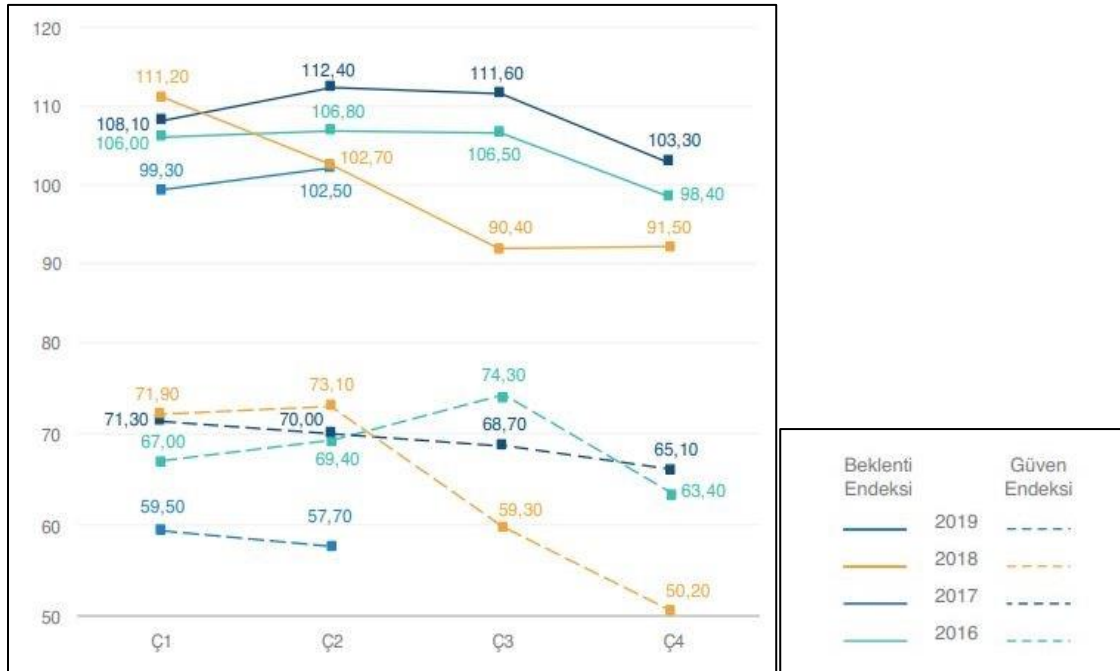
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye’nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla’yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo.4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

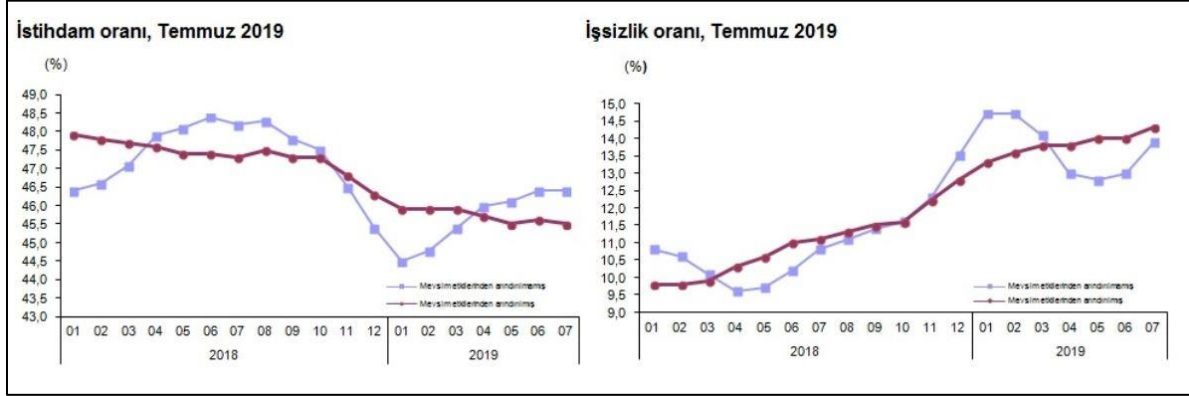
* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

	İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

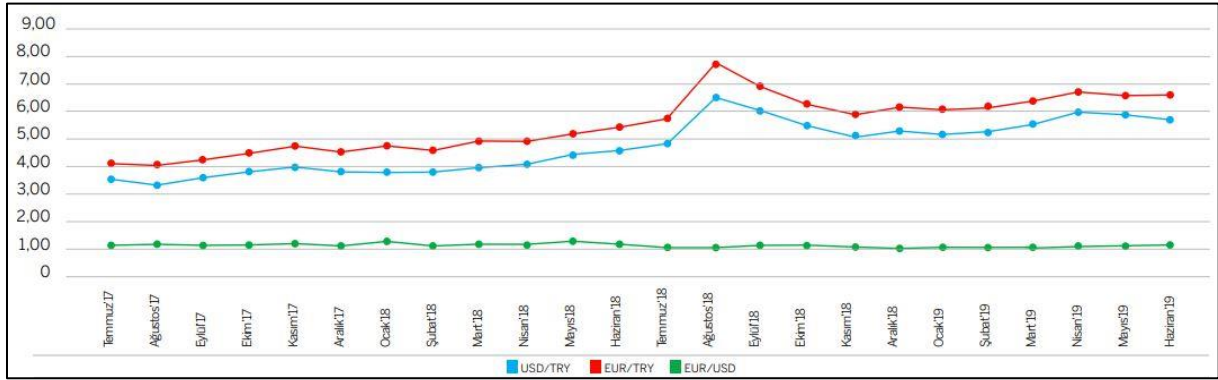
3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yılı sonu itibarıyla Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam

ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

Grafik 4. Döviz Kurları - Temmuz 2017/Haziran 2019


Kaynak: TCMB

TÜFE, Haziran 2019'da aylık bazda %0,03 oranında artarak piyasa beklentilerine yakın bir performans sergiledi. Yıllık bazda TÜFE ise %15,72 olurken, Haziran 2018'den bu yana en düşük seviyesinde kaydedilmiştir. Aynı dönemde Yurt içi ÜFE (Yi-ÜFE) 'deki yükseliş aylık bazda %0,09 oranında gerçekleşmiştir. Yi-ÜFE'nin yıllık bazda artışının ise %25,04 oranında olduğu hesaplandı. Bu artış, geçtiğimiz yılın Temmuz ayından bu yana kaydedilen en düşük artış oranı olmuştur.

Para Politikası Kurulu, Haziran 2019'da gerçekleşen toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo faiz oranını %24 seviyesinde korumuştur. Yapılan açıklamada, ekonomideki dengelenme eğiliminin devam ettiğine yer verilmiştir. Ayrıca iç talep gelişmeleriyle parasal sıkılaşmanın etkilerinin enflasyondaki düşüşü desteklediği söylenmiştir. Buna ek olarak, önceki toplantı notlarında değişiklik yapılarak "fiyatlamaya davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşun korunmasına karar verildi" ifadesine yer verilmiştir.

3.3. Trabzon İli



Trabzon, Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. Trabzon, 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir belediyesi olmuş ve merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur.

Karadeniz sahili ile Zigana Dağları arasında yer almakta olup yüzölçümü açısından az bir alan kaplar. Batısında Giresun'a bağlı Eynesil ilçesi, güneyinde Gümüşhane'ye bağlı Torul ilçesi ve Bayburt, doğusunda da Rize'ye bağlı İkizdere ve Kalkandere

ilçeleri bulunur.

İlin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır; nüfusun % 65'i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşımacılık, inşaat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun %35'ini oluşturmaktadır. Trabzon'da kişi başına Gayri Safi Yurtiçi Hasıla 2001 yılında 1.506 dolar olarak gerçekleşmiştir. Trabzon'da 42.175 kişi Gelir Vergisi, 4.396 kişi Kurumlar Vergisi, 18.163 kişi Katma Değer Vergisi ve 147.035 kişi de Motorlu Taşıtlar Vergisi olmak üzere toplam 211.769 kişi Vergi Mükellefidir. 2014 yılı Vergi Geliri Tahakkuku 1.801.724.440 TL., tahsilatı 1.442.383.400 TL. ve Tahsilât oranı % 80, 2015 yılı Haziran ayı sonu itibarıyla ise; Vergi Geliri Tahakkuku 1.301.009.487 TL., tahsilatı 846.963.169 TL. ve Tahsilât oranı % 65'dir.

Grafik 5. Trabzon İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Trabzon 2019 nüfusu, tahmini verilere göre **813.044**. Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. Trabzon 2019 resmi nüfus bilgileri 2020 yılının başında açıklanacaktır. Yüzölçümü 4.662 km² olan Trabzon ilinde kilometrekareye **173** insan düşmektedir. Trabzon nüfus yoğunluğu **173/km²**'dir.

Yıl	Trabzon Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	807.903	399.377	408.526
2017	786.326	388.713	397.613
2016	779.379	385.009	394.370
2015	768.417	379.708	388.709
2014	766.782	378.509	388.273
2013	758.237	374.562	383.675
2012	757.898	374.677	383.221
2011	757.353	374.426	382.927
2010	763.714	377.059	386.655
2009	765.127	378.602	386.525
2008	748.982	370.217	378.765
2007	740.569	364.103	376.466

3.4. Ortahisar İlçesi

12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir olan Trabzon'un merkez ilçesinin adı Ortahisar olarak belirlenmiştir.

Tablo. 8 Ortahisar İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2013	306.286	152.303	153.983
2014	314.246	156.515	157.731
2015	320.225	159.095	161.130
2016	327.701	162.669	165.032
2017	332.504	164.481	168.023
2018	317.520	155.450	162.070

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 9 Konu Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ								
İLİ	: İSTANBUL							
İLÇESİ	: BEYOĞLU							
MAHALLESİ	: ÖMERAVNİ							
MEVKİİ	: İNEBOLU							
PAFTA NO	: F43d25c4a							
ADA NO	: 270							
PARSEL NO	: 85							
YÜZÖLÇÜMÜ	: 284.81							
NİTELİĞİ	: KARGİR BİNA							
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ								
B.B. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
17	2	İŞ YERİ	195 / 3744	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.	1 / 1	03.04.1998/1666	16	1571

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 18.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesi:

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (17.12.2009 tarihe ve 33294 yevmiye no)
- Bu parsel üzerindeki binanın 84 parselde 6,67 m² ve yola da 8,99 m² tecavüzü vardır. (tarih / yevmiye no yer almamaktadır.)
- Yönetim Planı: 03.04.1998 (tarih / yevmiye no yer almamaktadır.)

Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: Ödemiş İcra Dairesinin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16.655,30 TL bedel ile Alacaklı: Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir. (05.08.2019 tarihe ve 18580 yevmiye no)
- İcrai Haciz: Şanlıurfa 1. İcra Dairesinin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121.896,33 TL bedel ile Alacaklı: Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir. (19.08.2019 tarihe ve 19413 yevmiye no)
- İcrai Haciz: Alanya 1. İcra Dairesinin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202.216,94 TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir. (05.09.2019 tarihe ve 21270 yevmiye no)

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Ortahisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazın yer aldığı parsel; 25.12.2002 tarihli Trabzon Uygulama İmar Planı kapsamında, bitişik nizam, 6 kat yapılaşma koşullarında, "Ticaret" lejanında kalmakta olduğu şifahen öğrenilmiştir.

>> Taşınmaz 270 ada 72 parsel iken imar düzenlemesi ile 270 ada 85 parsel olmuştur. Ekteki resmi belgeler eski ada parsel noya göre düzenlenmiştir.

4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Taşınmazın bağımsız bölüm bazında yerinin doğruluğu Ortahisar Tapu Müdürlüğü'nde dosyasında yapılan incelemede, 03.04.1998 tarih, 1666 nolu onaylı kat irtifakına esas mimari projesinden ve vaziyet planından tespit edilmiştir. Vaziyet planına bina girişi işlenmemiş merdiven kovası ve asansör boşluğu gösterilmiştir. CBS görünümü, vaziyet planı üzerinde bina zemin oturumu üzerindeki kesit yönleri, asansör ve merdiven kovasının konumu ve kat planları dikkate alındığında bina girişinin zemin kat kotundan doğu cepheden sağlandığı tespit edilmiştir.

Dosyasında taşınmaz için tanzim edilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi incelenmiş, belgelere ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir:

Tablo. 10 Konu Taşınmazın Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İskan Tarihi	İskan No	Yol Kotu A. Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Kul. Amacı	Toplam Alan, m ²	Yapı Sınıfı
19.02.1998	256-5	20.09.2000	27-19	2	6 + Asma + Çatı	8	Ofis	266	3B

Ortahisar Belediyesinde dosyasında yapılan incelemede, binaya ait esas yapı ruhsatı 19.02.1998 tarih, 256-5 belge nolu, tadilat ruhsatı 15.09.2000 tarih, 324/11 belge nolu, yapı kullanım izin belgesi 20.09.2000 tarih, 27-19 sayılı olup yol kot altı kat sayısı 2, yol kot üstü kat sayısı 6, toplamda 8 kat, 2.505 m² kapalı alan için düzenlenmiştir.

***Taşınmazın belediye arşiv dosyasında herhangi bir zabıt, tutanak veya olumsuz evrak bulunmamaktadır.

*** Değerlemeye konu taşınmaz, blok, kat, kattaki konum, alan olarak projesi ile uyumlu, plan olarak projesi ile uyumsuzdur. Yerinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre, taşınmazın brüt alanında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın taşınmazın iç mahallerinde kullanıma uygun olarak ofis ve oda mahallerinin düzenlendiği ve kolonların projesinden daha uzun olarak inşa edildiği gözlenmiştir. Asansör mahallinin yan tarafındaki iki ofisin wc- lavabo mahalleri ofislere dahil edilerek yeniden iki ofis olarak tertiplendiği, asansörün arka tarafındaki wc lerin daha hol yönünde geniş yapıldığı, ofisin diğer tarafındaki 2 wc nin yapılmadığı ve ofis alanına dahil edildiği diğer alanların open ofis olarak kullanıldığı gözlenmiştir. Proje hilafına uygulamalar maliyetli basit tadilat ile düzeltilebilir niteliktedir. (taşıyıcı sistemdeki büyümeler hariç) Proje hilafı rapor ekinde sunulmuştur. İnceleme günü itibari ile taşınmazın iç mahallerinde tadilat işleminin devam ettiği gözlenmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede yapı kullanma izin belgesinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

Ana taşınmaza ait yapı ruhsatı 1998 yılına ait olup 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde inşa edildiği için Yapı Denetim Şirketi bilinmemektedir.

Taşınmaz için 20.09.2000 tarihinde yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiş olup taşınmazın yasal süreç işlemleri tamamlanmıştır.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

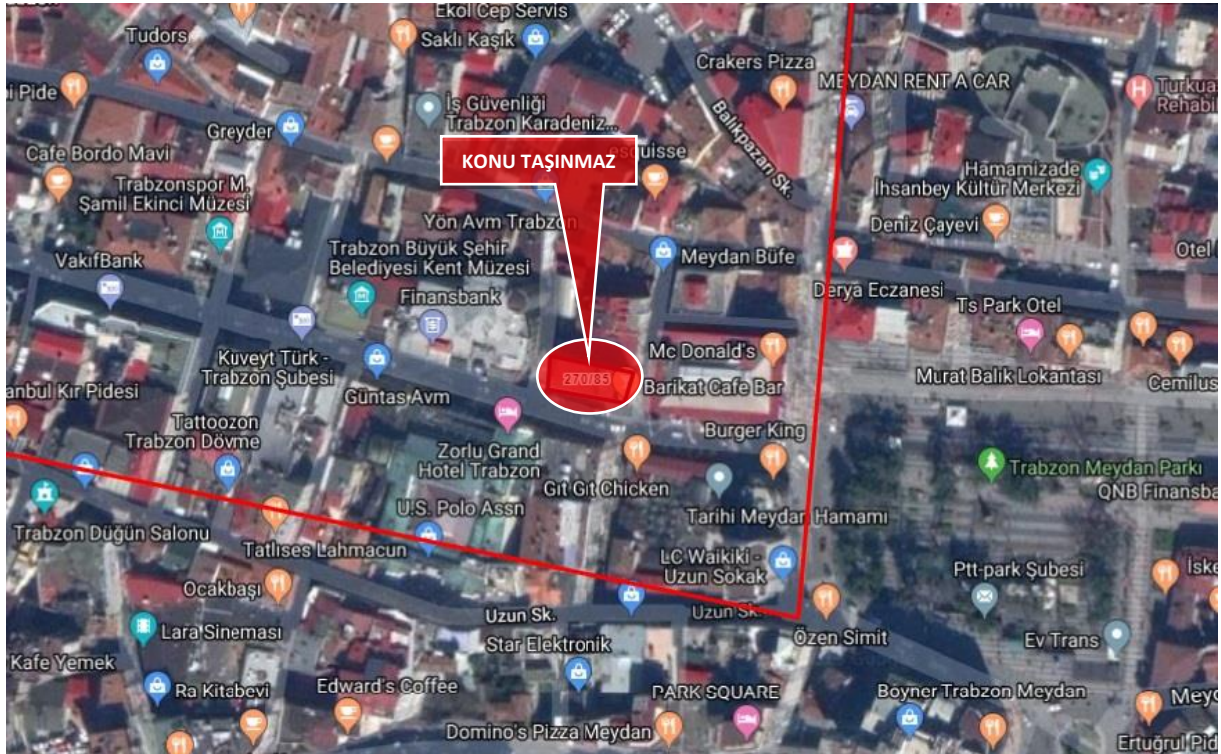
Taşınmazın tapu kayıtlarında “İcrai Haciz” şerhleri bulunmaktadır. Söz konusu şerhlerin satış kabiliyetini olumsuz etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Ancak şerhlerin taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Trabzon İli, Ortahisar ilçesi, Kemer kaya Mahallesi, Ahmet Selim Temur Sokak üzerinde konumlu Bordo İş Hanı, No:1 / 17 adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım; Meydan Parkından batı yönde Kahramanmaraş Caddesi üzerinde yaklaşık 70 m gidildiğinde sağ yönde konumludur.

Taşınmazın konumlandığı Kahramanmaraş Caddesi üzerinde yüksek finansal faaliyetlerin yürütüldüğü 6-7 katlı ticari yapılar çoğunlukta olup İpekyolu İş Merkezi, Zorlu Grand Otel, Trabzon Müzesi, Banka şubeleri yer almaktadır.

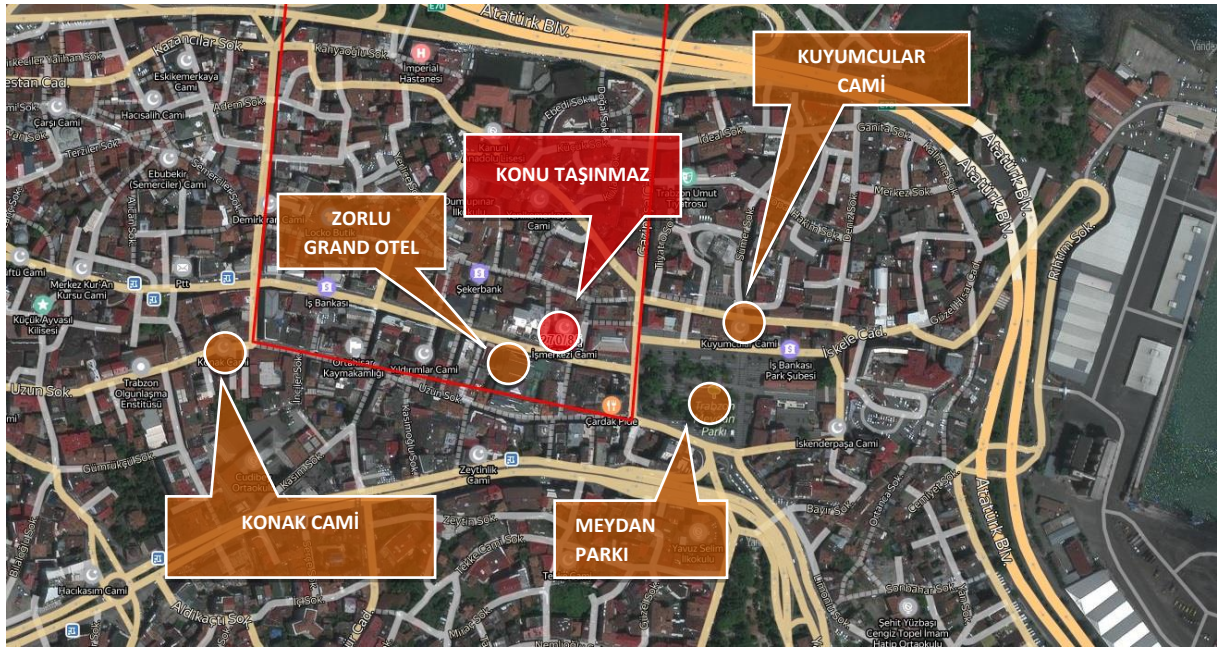


-Konum Krokisi-

Taşınmazın Kemer kaya Mahallesinin en işlek caddesi olan Kahramanmaraş Caddesi üzerinde yer almakta olup yaya sirkülasyonu yüksektir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla ulaşılmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, reklam kabiliyeti, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticaret potansiyeli taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Ortahisar Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



-Konum Kroki-

Tablo. 11 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
Atatürk Bulvarı	0.28
PTT Genel Müdürlüğü	0.36
Cudibey	0.29
İskenderpaşa Cami	0.26

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

270 ada 85 parsel sayılı, 284,81 m² alanlı kargir bina ana taşınmaz vasıflı bina, betonarme inşaat tarzında 3/B yapı grubunda tek blok olarak inşa edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz projesine göre 2 bodrum kat + zemin kat + asma kat + 5 normal kat + çatı kat olarak inşa edilmiştir. Binanın 2. Bodrum katında 27 bağımsız bölüm nolu otopark, zemin katında 1-2-3-4-5-6-7-8 bağımsız bölüm nolu galerili depolu dükkanlar ve doğu cepheden bina girişi, 1.normal katında 9-10-11-12 bağımsız bölüm nolu bürolar, 2. Normal katında 13-14-15-16 bağımsız bölüm nolu bürolar, 3. Normal katında 17 bağımsız bölüm nolu büro, 4.Normal katında 18-19-20-21 bağımsız bölüm nolu bürolar, 5. Normal katında 22-23-24-25 bağımsız bölüm nolu bürolar ve 26 bağımsız bölüm nolu dubleks büro olmak üzere binada 27 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bina ısıtması merkezi sistem kaloriferli olup, binada asansör bulunmaktadır. Bina giriş holü, merdiven basamak ve sahanlıklar mermer kaplı, duvarlar plastik boyalıdır. Bina dış cephe boyalıdır.



-Dış Görünüm-

5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerlemeye konu (17) bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, binanın 3. normal katında konumdadır, mimari projesine göre açık “tek büro ve 4 adet wc - lavabo ve 4 adet mini mutfak” alanları şeklinde projelendirilmiş olup, ~256 m² kullanım alanıdır.

Mahallinde yapılan incelemede; toplantı odası, genel müdür odası, wc - lavabo ve mutfak hacimlerinden oluşmakta olup ~258 m² kullanım alanıdır. Konu taşınmaz kat sahanlığına doğru yaklaşık 2m² büyüdüğü tespit edilmiştir. Konu taşınmazın iç mimarisinde de değişiklikler yapılmış olup yapılan bu değişiklikler kullanım alanını etkilememekte ve istenildiğinde projesine dönüştürülebilecek niteliktedir.

Konu büroda; zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde fayans kaplı, diğer hacimlerde saten boyadır. Büro'nun iç kapıları alüminyum, dış kapısı çelik kapı olup, pencere doğramaları alüminyum profildir. Taşınmazın ısıtma sistemi merkezi kaloriferdir. İnceleme günü itibari ile taşınmazın iç mahallerinde tadilat işleminin uygulandığı gözlenmiştir.

** Taşınmazın bulunduğu Cadde genelinde yapılan incelemede ticari faaliyet ve yaya sirkülasyonunun yüksek olduğu gözlenmiştir.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve kolaylığı,
- Ticari potansiyelin yüksek olduğu prestijli bir bölgede konumlanması,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Binanın deprem ve yapı denetimi yönetmelikleri öncesinde inşa edilmiş olması,
- Otopark alanının bulunmaması
- Taşınmazın hali hazırda tadilat yapılıyor olması
- Tapu kaydında yer alan icrai haciz şerhlerinin taşınmazın satış kabiliyetini etkilemesi,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak en olası kullanımınıdır.

Değerleme konusu gayrimenkul inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış olması sebebiyle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

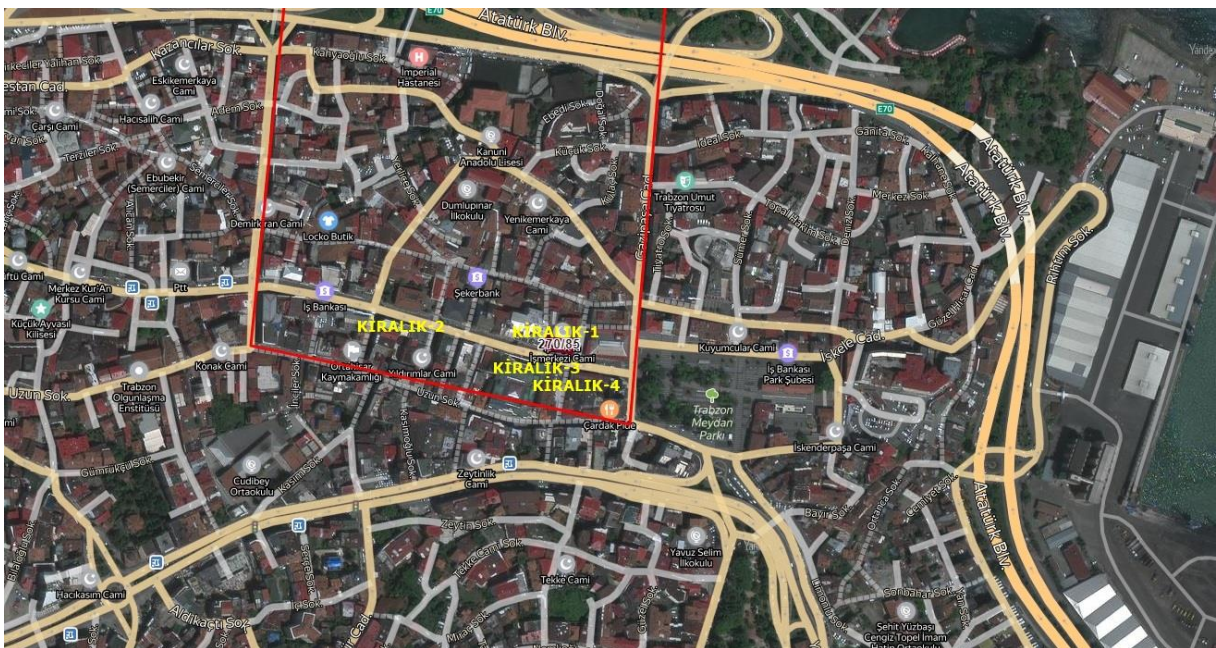
6.3.1.1. Ofis Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli ofis ünitelerinin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

6.3.1.1.1. Kiralık Ofis Pazarı

Tablo. 12 Kiralık Ofis Emsalleri

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1	Taşınmazın bir üst katı, 258 m ² alana sahip ofis aylık 7.500 TL den kiralık olup pazarlık payı vardır. (Hesap Detayı: 7.500 TL/ay x (1-%15) pazarlık x 200 ay= 1.275.000 TL / 266 ay= 4.793 TL/m ²)	7.500	258	29,07	Arslan Emlak 530 6924830
Emsal 2	Taşınmaza yakın konumda yaklaşık 300 m batısında, yaklaşık 20 yıllık, 4 katlı binanın mahallen 4.katında konumlu 160 m ² alana sahip ofis aylık 4.000 TL den kiralıktır. (Hesap Detayı: 4.000 TL/ay x (1-%10) pazarlık x 200 ay= 720.000 TL / 160 ay= 4.500 TL/m ²)	4.000	160	25	Remax Meydan 462 2810101
Emsal 3	Taşınmaza yakın konumda yaklaşık 40 m güneyinde, yaklaşık 30 yıllık, 5 katlı binanın mahallen 4.katında konumlu 155 m ² alana sahip ofis aylık 3.300 TL den kiralıktır. (Hesap Detayı: 3.300 TL/ay x 200 ay= 660.000 TL / 155 ay= 4.258 TL/m ²)	3.300	155	21,29	Saral Gayrimenkul 532 3300883
Emsal 4	Taşınmaza yakın konumda yaklaşık 100 m güneybatısında, yaklaşık 30 yıllık, 5 katlı binanın mahallen 1.katında konumlu 150 m ² alana sahip ofis aylık 3.500 TL den kiralıktır. (Hesap Detayı: 3.500 TL/ay x 200 ay= 700.000 TL / 150 ay= 4.666 TL/m ²)	3.500	150	23,33	Real Gayrimenkul 462 3263333
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan kiralık ofis emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Satılık Emsallerin Kroki-

✓ KİRALIK OFİS PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Bölgenin rayiç değerleri araştırılmış, Emlak Ofisleri ve bölge sakinleriyle görüş alışverişinde bulunulmuştur. Bölgede yer alan ofislerin satış değerleri, konum, büyüklük, yaş, cephe gibi birçok faktöre bağlı olarak değişmektedir. Emsallerin nitelikleri analiz edilmiş ve karşılaştırma unsurları irdelenmiştir. Yapılan mukayeseler sonucunda kiralık ofis **21-23 TL/m²/ay** birim fiyatlarının olduğu tespit edilmiştir.

Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup satılık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 13 Kiralık Ofis Uygunlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik		OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
Beyan Edilen Alan (m²)		258	160	155	150
İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)		7 500	4 000	3 300	3 500
Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)		29.07	25.00	21.29	23.33
Emsal Uygunlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	256	258	155	155	150
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)	6 000	6 250	3 600	3 300	3 500
Gerçekleşebilir Bir. Kira Fiy. (TL/m ² /Ay)		24.22	23.23	21.29	23.33
Konum	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Konum Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Cephe Özelliği Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Bina Durumu	Orta	İyi	İyi	İyi	İyi
Bina Durumu Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Brüt Alan	16 615	258	155	155	150
Brüt Alan Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²/Ay)	23.02	24.22	23.23	21.29	23.33

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın aylık kira birim m² değerinin **23,00- TL/m²/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 14 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri

Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay
256	23,00	~ 5.888	70.656

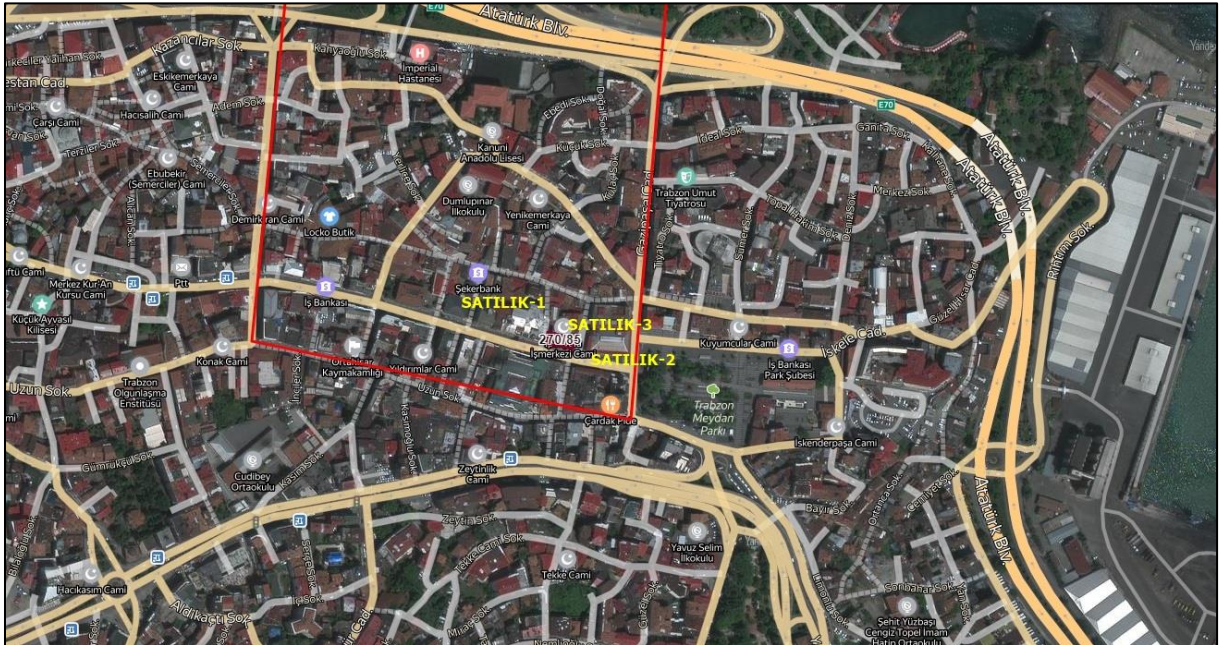
Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık kira değerinin **5.888.-TL/Ay**, yıllık kira değerinin ise **70.656.-TL/Yıl** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.1.2. Satılık Ofis Pazarı

Tablo. 15 Satılık Ofis Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1	Taşınmaza yakın konumda yaklaşık 20 m güneyinde, yaklaşık 15 yıllık, 5 katlı binanın mahallen 3.katında konumlu 20 m ² alana sahip ofis 165.000 TL den satılıktır. Emsal taşınmaz çok küçük alanlı olması bakımından m ² birim fiyatı yüksektir. (%15 pazarlıklı 7.012 TL/m ²)	165.000	20	8.250	Trabzon Emlak 462 5540555
Emsal 2	Taşınmaza yakın konumda yaklaşık 30 m güneydoğusunda, yaklaşık 15 yıllık, 5 katlı binanın mahallen 2.katında konumlu 20 m ² alana sahip ofis 165.000 TL den satılıktır. Emsal taşınmaz çok küçük alanlı olması bakımından m ² birim fiyatı yüksektir. (%15 pazarlıklı 7.012 TL/m ²)	165.000	20	8.250	Sahibinden Yunus Bey 530 0830861
Emsal 3	Taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 40 yıllık, 5 katlı binanın mahallen 5.katında konumlu 40 m ² alana sahip ofis 260.000 TL den satılıktır. Emsal taşınmaz çok küçük alanlı olması bakımından m ² birim fiyatı yüksektir. (%90 pazarlıklı 5.850 TL/m ²)	260.000	40	6.500	Volkan Gayrimenkul 546 5305940
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık ofis emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Kiralık Emsallerin Krokisi-

✓ SATILIK OFİS PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Bölgenin rayiç değerleri araştırılmış, Emlak Ofisleri ve bölge sakinleriyle görüş alışverişinde bulunulmuştur. Bölgede yer alan ofislerin satış değerleri, konum, büyüklük, yaş, cephe gibi birçok faktöre bağlı olarak değişmektedir. Emsallerin nitelikleri analiz edilmiş ve karşılaştırma unsurları irdelenmiştir. Yapılan mukayeseler sonucunda satılık ofis **4.200-4.500 TL/m²** birim fiyatlarının olduğu tespit edilmiştir.

Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup satılık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 16 Satılık Ofis Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
Beyan Edilen Alan (m ²)	266	20	20	40
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		165 000	165 000	260 000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		8 250	8 250	6 500
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	266	20	20	40
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	1 206 766	140 000	140 000	235 000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		7 000	7 000	5 875
Konum	Orta	Orta	Orta	Orta
Konum Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta
Cephe Özelliği Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00
Bina Durumu	Orta	İyi	İyi	Orta
Bina Durumu Katsayısı	1.00	1.10	1.10	1.00
Brüt Alan	266	20	20	40
Brüt Alan Katsayısı	1.00	1.40	1.40	1.30
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1.00	1.54	1.54	1.30
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	4 537	4 545	4 545	4 519

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m² satış değerinin 4.500.-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Değer, TL
256	4.500	~1.150.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın satış değerinin **1.150.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında; bölgede yeterli sayıda benzer arsa emsali bulunamadığı için “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak "**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**" kullanılmıştır.

Tablo. 17 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Emsal Proje	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	RO, %
KİRALIK OFİS-1	266.00	1,275,000	6,375	0.060
KİRALIK OFİS-2	160.00	720,000	3,600	0.060
KİRALIK OFİS-3	155.00	660,000	3,300	0.060
Ortalama				0.060

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık emsallerin incelenmesi sonucunda bölge için taşınmazla benzer nitelikli gayrimenkullerde kapitalizasyon oranının bölge için ortalama **%6 (~17 Yıl)** olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazın Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi'nde belirlenen yıllık kira getirisi, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazın satış değeri aşağıda gösterilmiştir:

Tablo. 18 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazın Satış Değeri

Brüt Toplam Alan, m ²	Aylık Birim Kira Değeri, TL/Ay/m ²	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
256	23	5.888	70.656	6 %	1.177.600.-TL

"**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**" sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın Pazar değeri **1.177.600,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında arsa değeri bulunması amacıyla bir proje geliştirme çalışması yapılmamış olup, taşınmazın değerlendirilmesinde "**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**" kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 19 Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
1.150.000	1.177.600	1.150.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın satış değeri **1.150.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, cephe sayısı, ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Değerlemede taşınmaz kat holüne 2 m² lik yaptığı büyüme değere etkisinin çok sınırlı olması nedeniyle dikkate alınmamıştır.

Taşınmazın belirlenen satış değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 20 Nihai Satış Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL
Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kemer kaya Mahallesi, 270 Ada, 85 Parsel Üzerinde Yer alan, Bordo İş Hanı, 3.Normal kat 17 Nolu İşyeri	266	321.860	1.150.000.-TL

Sonuç olarak;

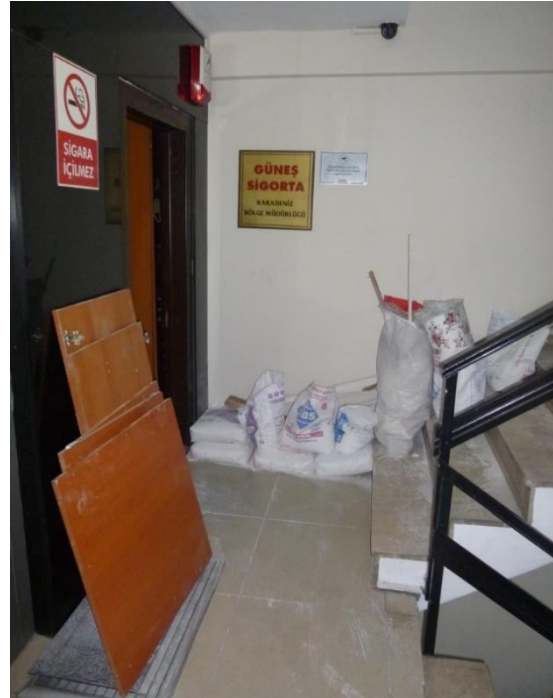
Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kemer kaya Mahallesi, 284,81 m² yüzölçümüne sahip 270 Ada 85 Parsel üzerinde bulunan yapının, 3. Normal kat 17 nolu “İŞ YERİ” nitelikli ana taşınmazın **satış değeri K.D.V. hariç 1.150.000.-TL (Birmilyonyüze bin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Eda K. EMİRZEOĞLU Mimar 403387	Serkan BİLGE Şehir Plancısı 404714	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI

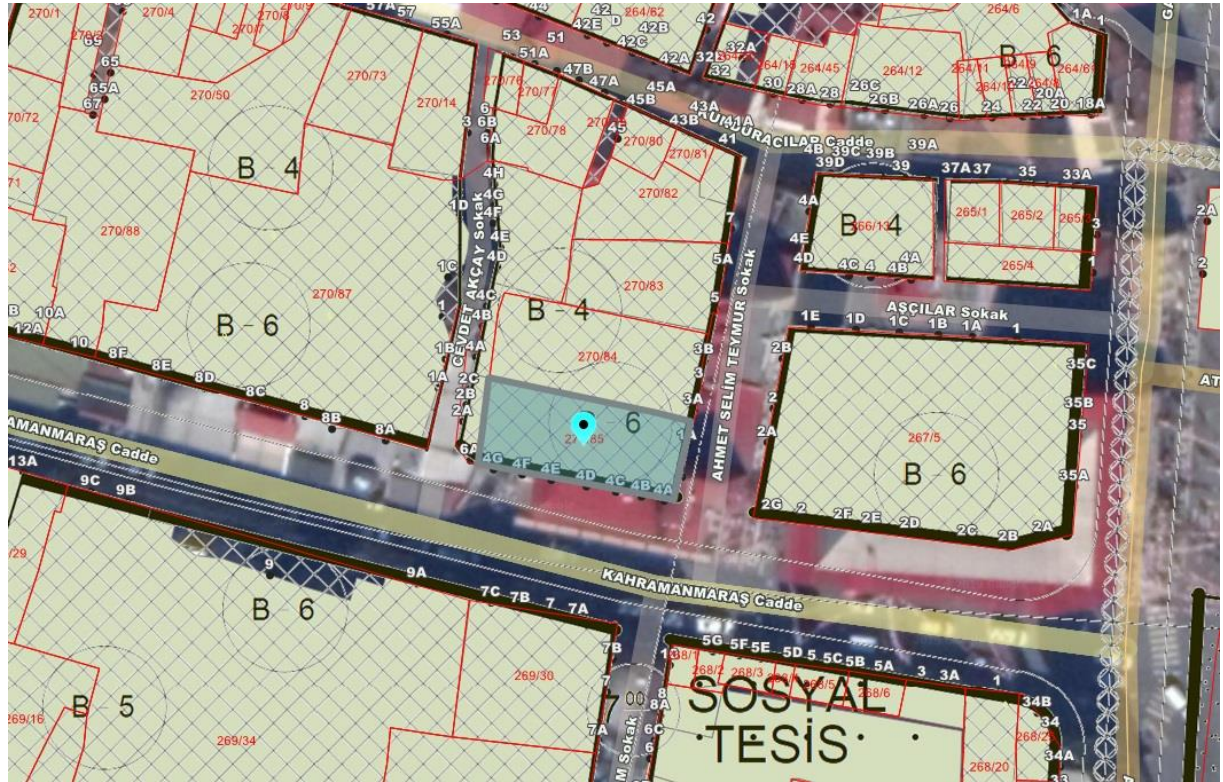




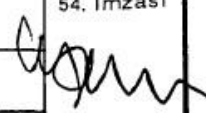




İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI		İÇİNDE DEĞERLENDİRİLEN BU RUHSATIN GÜRESİ		ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.	
1. Ruhsatı Veren Kurum TRABZON BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 15.09.2000		3. Ruhsat Numarası 324/11	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı TADİLAT RUHSATI		5. Mahallesi KEMERKAYA		6. Pafta No. 47	
7. Ada No. 270		8. Parsel No. 71-72			
9. İmar Durumu Tarihi 15.08.2000		10. İmar Durumu Numarası 123		11. Isınma Türü KALORİFER	
12. Yakıt Türü SIVI		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum TRABZON TAPU SİCİL MÜHÜRÜĞÜ		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 03.04.1998	
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 1555		YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı Soyadı / Ünvanı GİNEŞ SİĞORTA -		20. Adı Soyadı / Ünvanı GHAT KÖMÜRÇÜOĞLU VE HİS.		21. Kurum Sicil Numarası -	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi -		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası -		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi -	
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası -		19. Adresi K. MARAŞ CAD.		24. Adresi -	
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı BÜRO (TADİLAT+İLAVE)		26. Ünite Sayısı -		27. Yüz Ölçümü 29.00m²	
28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı 2		29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı 6		30. Toplam Kat Sayısı 8	
31. Yapının Yüksekliği 10.90m		32. 1m ² 'sinin Maliyeti 10.902.33.000		33. Yapının Sınıfı 3	
34. Yapının Grubu B		Toplam			
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 2.000		36. Ait Olduğu Yıl 2000		37. Yapının Arsa Değeri -	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) -		39. İskeletin Cinsi BETONARME		40. İskeletin Dolgu Maddesi TUĞLA	
41. Yığma Yapının Cinsi RUHSAT EKI PROJELER		42. Mimari Proje 24.06.1999 / 9212		43. FENNI MES'ULÜN (TUS) NECDET KIRHAN YAZICI-NİMA	
44. Statik Proje -		45. Adresi IBUN SOK. İNCİ SİTESİ A-BLOK		46. Adresi KAT: 1 No: 4	
47. Tesisat Projeleri -		48. Taahhüdü -		49. İmzası 	
50. Dolgu Toplamı -		51. Kazı Toplamı -		52. Kurum Sicil No HIZIRBEY: 622007101	
53. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı -		54. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı -		55. Kurum Sicil No 7551	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
56. Gelirin Mahiyeti Yol-Kanal Harcı		57. Makbuz Tarihi 15.9.2000		58. Makbuz No. 22273	
59. Tutarı (TL.) 92.950.000		60. Açıklama - EKLI PROJELER UYARINCA 3 NOR-MAL KATTA TAPILAT YAPIMAK İÇİN RUHSAT VERMEK ÜZERE		61. Trafik Komisyonunun Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ih-tiyacı karşılanmadığından TL.	
62. Bina-İnşaat Harcı -		63. Ceza -		64. Otopark Harcı -	
65. Toplam 92.950.000		66. Otopark bedeli tahsil edilmiştir.			
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu					

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum TRABZON BELEDİYESİ			2. Ruhsat Tarihi 19.02.1998			3. Ruhsat Numarası 256/5					
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı ESASLI İNŞAAT		5. Mahallesi KEMERKAYA		6. Pafta No. 47		7. Ada No. 270		8. Parsel No. 72			
9. İmar Durumu Tarihi 11.2.1998		10. İmar Durumu Numarası 123		11. Isınma Türü KAT KANDİFERİ		12. Yakıt Türü SIVI					
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum TRABZON TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 31.10.1997		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 5535					
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN							
16. Adı Soyadı / Ünvanı İLYAS DEMİRCİ VE HİS.				20. Adı Soyadı / Ünvanı			21. Kurum Sicil Numarası				
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası					
19. Adresi KEMERKAYA MAH. TRABZON				24. Adresi							
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı		26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1m2'sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıflı	34. Yapının Grubu	
KORARK (KORARK)		1	286.00m ²	2	6	8	20.00m	5.450.000	3	B	
DEPOLU GARAJ (DEPOLU GARAJ)		8	285.00m ²								
BİRE		17	1375.00m ²								
DUBLEK BİRE		2	281.00m ²								
Toplam		30	2627.00m ²								
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 14.263.450.000 TL				36. Ait Olduğu Yıl 1998		37. Yapının Arsa Değeri		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)			
39. İskeletin Cinsi BETONARME		40. İskeletin Dolgu Maddesi TUF			41. Yığma Yapının Cinsi						
RUHSAT EKİ PROJELER					FENNİ MES'ULÜN (TUS)						
42. Mimari Proje 06.2.1998-2212					49. Adı Soyadı MELEK KIRHAN KARLICI - Mimar İBRAHİM KARLICI - İnşaat						
43. Statik Proje 22.9.1997-2635					50. Adresi İZCİ SİTESİ ABUK KATI 4. KAT TRB KEMERKAYA MAH. TRB						
44. Tesisat Projeleri 20.9.1997-6415					51. Taahhüdü TRB - İZCİ SİTESİ MAH. TRB 6848					54. İmzası	
15. Dolgu Toplamı		46. Kazı Toplamı		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		52. Kurum Sicil No HİRKAS 6220012101		53. Oda Sicil No 2551 - 30054			
-		1540m ³		1540m ³		-		-			
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer MOLİZ MENÇİ					53. Oda Sicil No 2551 - 30054						
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER											
55. Gelirin Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No		58. Tutarı (TL.)		59. Açıklama		60. Otopark Harcı	
Yol-Kanal Harcı		27.02.1998		222355		160.016.000		EKİ PROJE VE YOL KANAL HARCI		Trafik Komisyonunun 22.5.2019 gün ve 51/11 Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından 22.4.2019.000.000 TL	
Bina-İnşaat Harcı		30.6.1998		222355		32.004.000		BİNA İNŞAAT HARCI			
Ceza								5.000.000 TL			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DIKKAT: Bu izin + ruhsat belgesi sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal ve Güm. Bakanlığına 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (İli İlçesi)		Kod	2. Belgenin tarihi		3. Belgenin numarası		4. Belgenin verilmiş maksadı		Kod																
TRABZON BELEDİYESİ			20.09.2000		27-19		TAMAMI																		
5. Mahalle cadde/sokak bina no. KEMERKAYA																									
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no		9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası																			
47	270	72 83		11. 2.1998		123																			
11. Tapu tescil belgesinin veren kurum		12. Tapu tescil belgesi tarihi		14. Isınma türü		Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi numarası		17. Varsa ek ruhsatnamenin tarihi no.su																
TRABZON TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		31.12.1997		KAT KALORİFERİ			19.02.1998		6.10.1999																
13. Tapu tescil belgesi no.		15. Yakıt türü		Kod		256-5		298-17 15.9.2000 324-11																	
5539		SIVI																							
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MÜTEAHHİDİN																				
18. Adı Soyadı / Ünvanı			Kod		22. Adı Soyadı/Ünvanı			Kod		23. Kurum sicil															
İLYAS DEMİRCİ ve His.																									
19. Bağlı olduğu vergi dairesi			Vergi da. sicil.		24. Bağlı olduğu vergi dairesi			25. Vergi dairesi sicil numarası																	
21. Adresi: Kemerkaya Mah. Nuruş Cad. TRABZON					26. Adresi																				
27. Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı		Kod	28. Ünite Sayısı		Kod	29. Yüzölçümü (m2)		Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı		31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		32. Toplam kat sayısı		Kod	33. Yapının yük-sekliği		34. 1 m2 sinin maliyeti		Kod	35. Yapının sınıfı		36. Yapının grubu		
OTOPARK (Ticari)			1			286		m ²		2		6		8			2000		114.233.000			3		B	
DEPOLU GARAJLILIK DÜKAN			76			643		m ²		581 m ²															
BÜRO			17			1424		m ²																	
DUBLEKS BÜRO			1			214		m ²																	
Toplam			26			2567		m ²																	
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)					38. Ait olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri					40. Yapının toplam maliyet (arsa dahil)													
					2000																				
41. İskeletin cinsi			42. İskeletin dolgu maddesi			Kod		43. Yalıtım yapılab. cinsi		Kod															
BETONARME			TUĞLA																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Elektrik	<input type="checkbox"/>	Hava gazı	<input type="checkbox"/>	Doğal gaz	<input checked="" type="checkbox"/>	Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>	Şehir suyu	<input type="checkbox"/>	Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanallı zasyon	<input type="checkbox"/>	Foseptik	<input checked="" type="checkbox"/>	Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)							
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama																									
2. bod. katta 1 otopark (286) m ² , Bod + zemin + parki katta 7 izgi (112+82+82+73+91+48+62) m ² , 1., 2. ve 4. katta 4'er büro (63+50+49+36) x 3. 3.katta 1 büro (198) m ² , 5. katta 4 büro (55+50+49+36) m ² + 1 dubleks büro (214 m ²). (9.3.1999 tarihli (4-30) sayılı pp kullanılmaktadır)																									
46. Konutta ilgili özellikler										47. Dairelerin özellikleri															
Konutun Oda sayıları										Mutfak Banyo Hala wc Parke															

MİMARİ PROJE GÖRÜNTÜLERİ

167

N K Y	ADRES :İNCİ SİTESİ / A-BLOK KAT:1 No:4	UZUNSOKAK / TRABZON	
	TEL:0-462-3217995	FAX:0-462-3266974	
MİMARLIK MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ	VERGİ DAİRESİ:HIZIRBEY 6220017101		
Proje İSİM	ÜNVAN	ODA NO	YERLİ BELGE NO
MİMARİ	NECDET KIRHAN YAZICI	YÖK. MÜH. MİM.	7551
YAPILICILAR			61.014

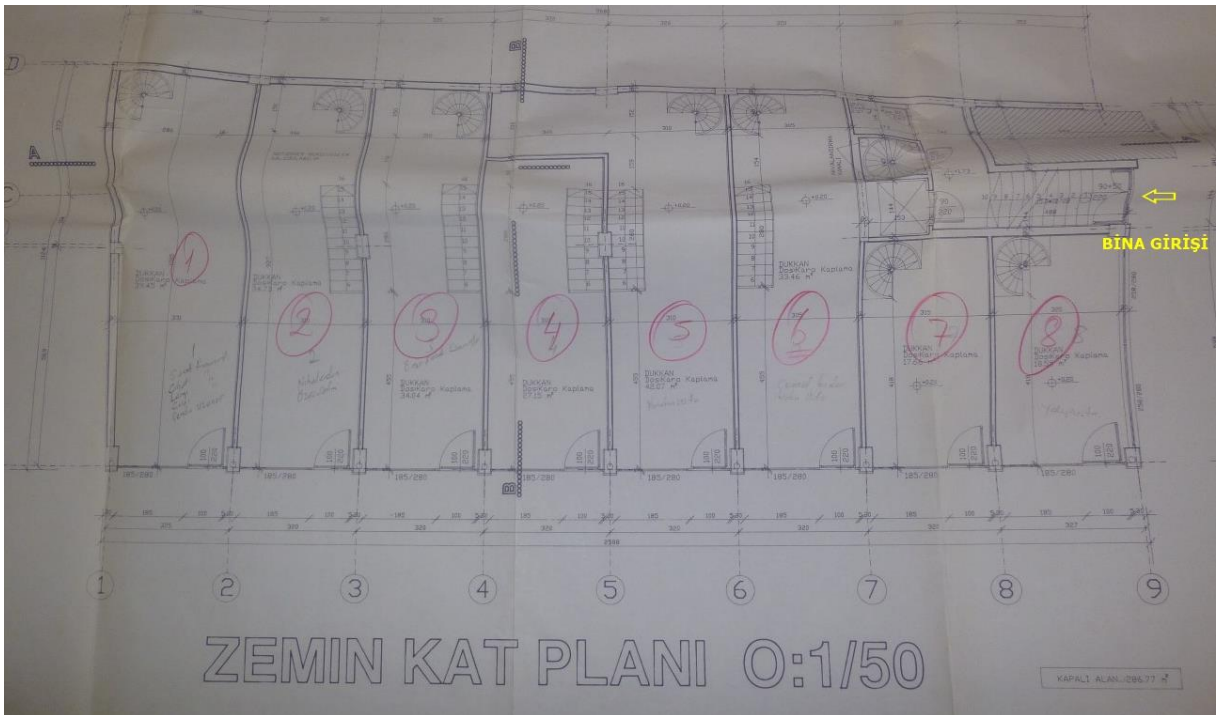
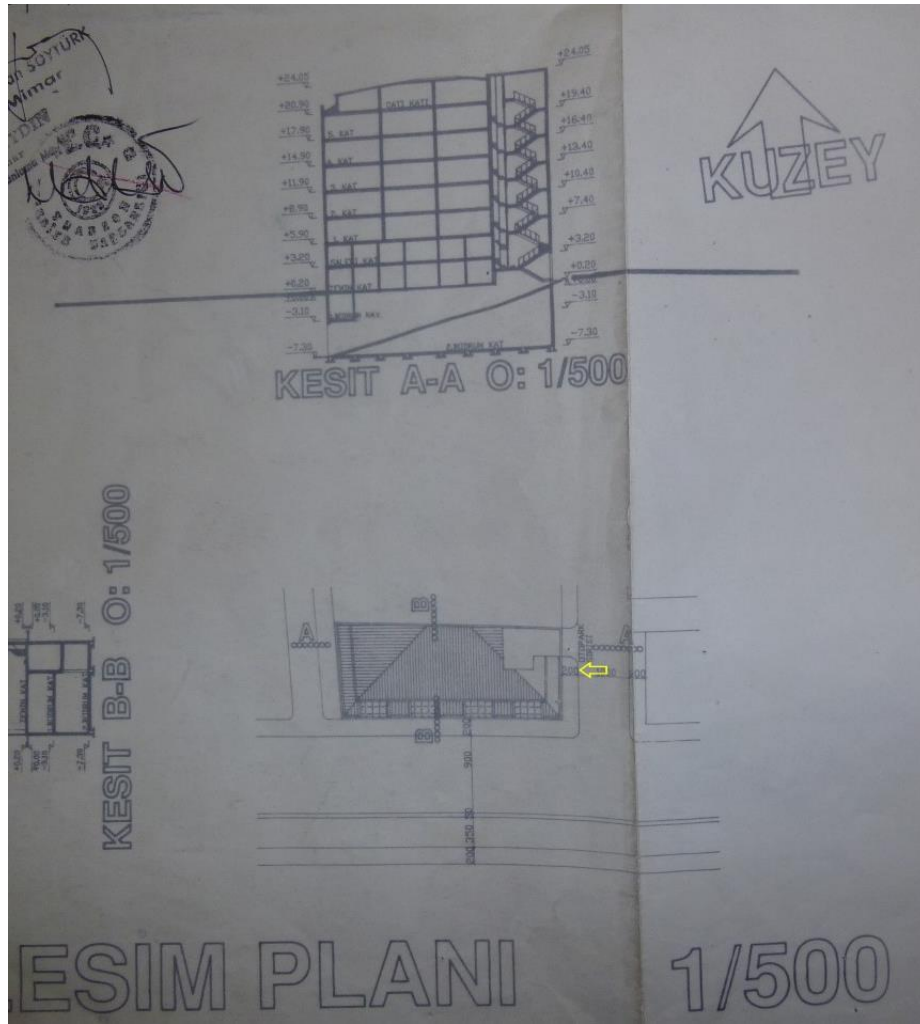
Handwritten signatures and stamps:

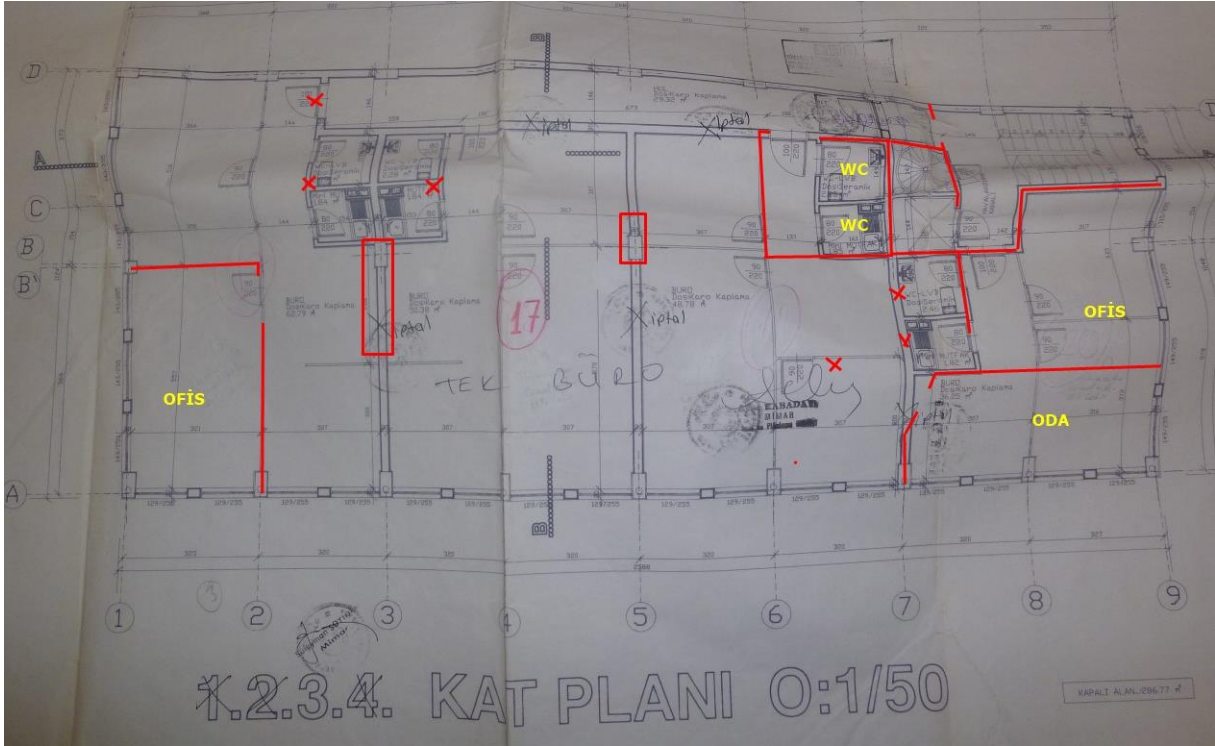
USTA İNŞAAT
MÜHENDİSLİK ve TİC. LTD. ŞTİ.
Müşteri Adresi No: 1502 TRABZON
Tel: 321 66 40-325 26 60 Fax: 321 66 77
Kuruluş Y.Ö. 060 001 4096

Handwritten text:
Kemerkeya Kat: 12 97
3-4-1998 Yer: 1666 Kat: Afaki.

Proje	ÖLÇEK	ZEMİN GERİLMESİ	BETON	DEMİR				
MİMARİ	1/20-1/50	kg/cm ²	B160	BC1				
ARSANIN	YERİ	MAHALLESİ	TAPU KAY.	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN	İHET YAPI
	TRABZON			47	1369			
YAPININ	CİNSİ	KAT ADEDİ	B. İNŞ. ALANI	K. AMACI	YAPI SAHİBİ			
	BETONARME			İŞ YERİ				

VİZE **ONAY**





No	Alan (m ²)	Değer (TL)	İşin Adı	Kat	İşin Sahibi
1	100/2744	4.000.000.000,-	BÜRO	1.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
2	100/2744	4.700.000.000,-	BÜRO	2.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
3	100/2744	4.800.000.000,-	BÜRO	3.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
4	100/2744	4.900.000.000,-	BÜRO	4.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
5	100/2744	5.000.000.000,-	BÜRO	5.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
6	100/2744	5.100.000.000,-	BÜRO	6.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
7	100/2744	5.200.000.000,-	BÜRO	7.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
8	100/2744	5.300.000.000,-	BÜRO	8.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
9	100/2744	5.400.000.000,-	BÜRO	9.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
10	100/2744	5.500.000.000,-	BÜRO	10.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
11	100/2744	5.600.000.000,-	BÜRO	11.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
12	100/2744	5.700.000.000,-	BÜRO	12.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
13	100/2744	5.800.000.000,-	BÜRO	13.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
14	100/2744	5.900.000.000,-	BÜRO	14.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
15	100/2744	6.000.000.000,-	BÜRO	15.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
16	100/2744	6.100.000.000,-	BÜRO	16.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
17	100/2744	6.200.000.000,-	BÜRO	17.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
18	100/2744	6.300.000.000,-	BÜRO	18.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
19	100/2744	6.400.000.000,-	BÜRO	19.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
20	100/2744	6.500.000.000,-	BÜRO	20.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
21	100/2744	6.600.000.000,-	BÜRO	21.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
22	100/2744	6.700.000.000,-	BÜRO	22.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
23	100/2744	6.800.000.000,-	BÜRO	23.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
24	100/2744	6.900.000.000,-	BÜRO	24.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
25	100/2744	7.000.000.000,-	BÜRO	25.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
26	100/2744	7.100.000.000,-	BÜRO	26.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
27	100/2744	7.200.000.000,-	BÜRO	27.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
28	100/2744	7.300.000.000,-	BÜRO	28.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
29	100/2744	7.400.000.000,-	BÜRO	29.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ
30	100/2744	7.500.000.000,-	BÜRO	30.KAT	ŞEHİR PAZARI KONGRESÜLLERİ

Adres:

KEMERKAYA Mah. AHMET SELİM
TEYMUR Sok. BORDO İŞ HANI Sit.
No: 1 / 17 ORTAHİSAR / TRABZON
Bina Kodu: 7821594

Bu adrese ait adres kodu:

2033561230

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:02

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
252019479690	20191218-2546-F02318	47969

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	270/85
Taşınmaz ID:	3739385	AT Yüzölçümü (m²):	284.81
İl / İlçe	TRABZON/ORTAHISAR	Taşınmaz Niteliği:	İş Yeri
Kurum Adı:	Ortahisar TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//17
Mahalle / Köy Adı:	KEMERKAYA	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	195/3744
Cilt / Sayfa	16/1571	Ana Taşınmaz Niteliği	KARGIR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	13/1297

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		Trabzon (Kapatıldı) TM Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi Tesis Yev: 33294 Tarih: 17/12/2009	
Beyan	BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN 64 NOLU PARSELE 6,67M2 VE YOLADA 8,99M2 TECAVÜZÜ VARDIR			

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:03/04/1998			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
8357308	(SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Trabzon (Kapatıldı) TM Kat İrtifakı Tesis Yev: 1666 Tarih: 03/04/1998	

1 / 2

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Ortahisar TM İcrai Haciz Tesis Yev: 18580 Tarih: 05/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121896.33 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir.		Ortahisar TM İcrai Haciz Tesis Yev: 19413 Tarih: 19/08/2019	
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Ortahisar TM İcrai Haciz Tesis Yev: 21270 Tarih: 05/09/2019	

2 / 2

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi	29.11.2015
Raporun Numarası	2015_M_0493
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet ÖZTÜRK - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kerem YAŞAR - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407453) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	900.000.-TL

Raporun Tarihi	16.11.2016
Raporun Numarası	2016_M_0345
Raporu Hazırlayanlar	Furgan GENÇ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kerem YAŞAR - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407453) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	950.000.-TL

SERTİFİKASYONLAR:



Tarih : 22.07.2015

No : 404714

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Serkan BİLGE

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403387

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Eda KARAOSMANOĞLU EMİRZEOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)