



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Erzurum/Yakutiye/Karaköse –653/42 – 15 ve 16 Numaralı  
Bağımsız Bölümler

2019\_M\_0730 / 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.	Erzurum İli	12
3.4.	Yakutiye İlçesi	13
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	14
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	14
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	14
4.3.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	14
4.4.	Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri	14
4.5.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	15
4.6.	Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	15
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	15
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	15
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	16
5.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri	17
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	17
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	17
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	17
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	17
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	18
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	21
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	22
8.	SONUÇ	23
9.	RAPOR EKLERİ	24

## 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 20.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Serkan BİLGE kontrolünde Değerleme Uzmanı Hakan DUMLU tarafından hazırlanmıştır.

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Dayanak Sözleşmesi Tarih/No</b>	:	17.12.2019/0001
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	31.12.2019
<b>Rapor Tarihi</b>	:	08.01.2020
<b>Rapor Numarası</b>	:	2019_M_0730
<b>Rapor Türü</b>	:	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.
<b>Talebin Kapsamı</b>	:	Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Karaköse Mahallesi dahilinde yer alan, 653 Ada 42 Parsel üzerinde yer alan "Büro" vasıflı, 15 ve 16 Bağımsız bölümlerin Pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
<b>Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler</b>	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
<b>Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler</b>	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar</b>	:	Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Karaköse Mahallesi dahilinde yer alan, 653 Ada 42 Parsel üzerinde yer alan "Büro" vasıflı, 15 ve 16 Bağımsız bölümlerin 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	:	Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında bir adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -26.11.2015 tarih, 2015_M_0494 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazların K.D.V. hariç toplam değeri 225.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -06.12.2016 tarih, 2016_M_0346 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazların K.D.V. hariç toplam değeri 255.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -10.11.2017 tarih, 2017_M_0324 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazların K.D.V. hariç toplam değeri 275.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
<b>Takdir Edilen Satış Değeri</b>	:	<b>300.000.-TL (K.D.V. Hariç)</b>
<b>Müşteri Firma Ünvanı</b>	:	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
<b>Müşteri Firma Adresi</b>	:	Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
<b>Şirketin Ünvanı</b>	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirketin Adresi</b>	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	:	Hakan DUMLU (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 Değeri'ni 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.

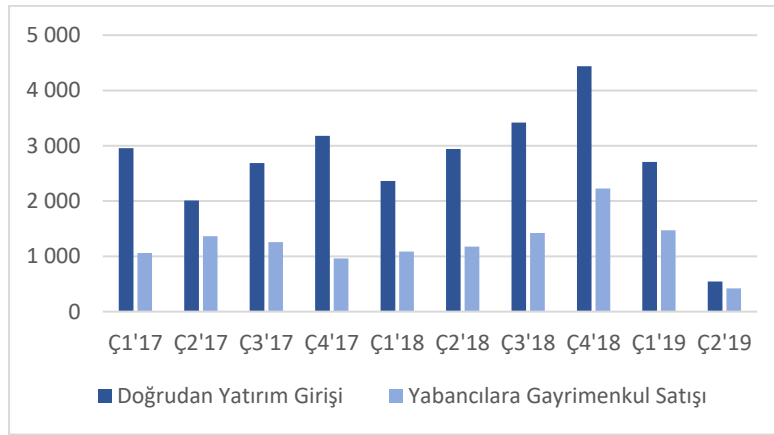
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici 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

milyardolar 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

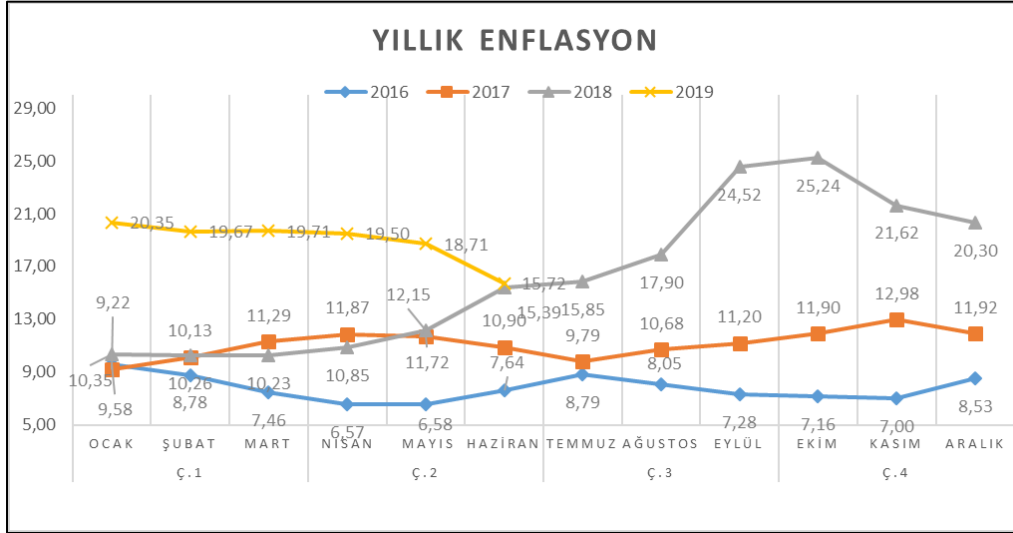
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	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.

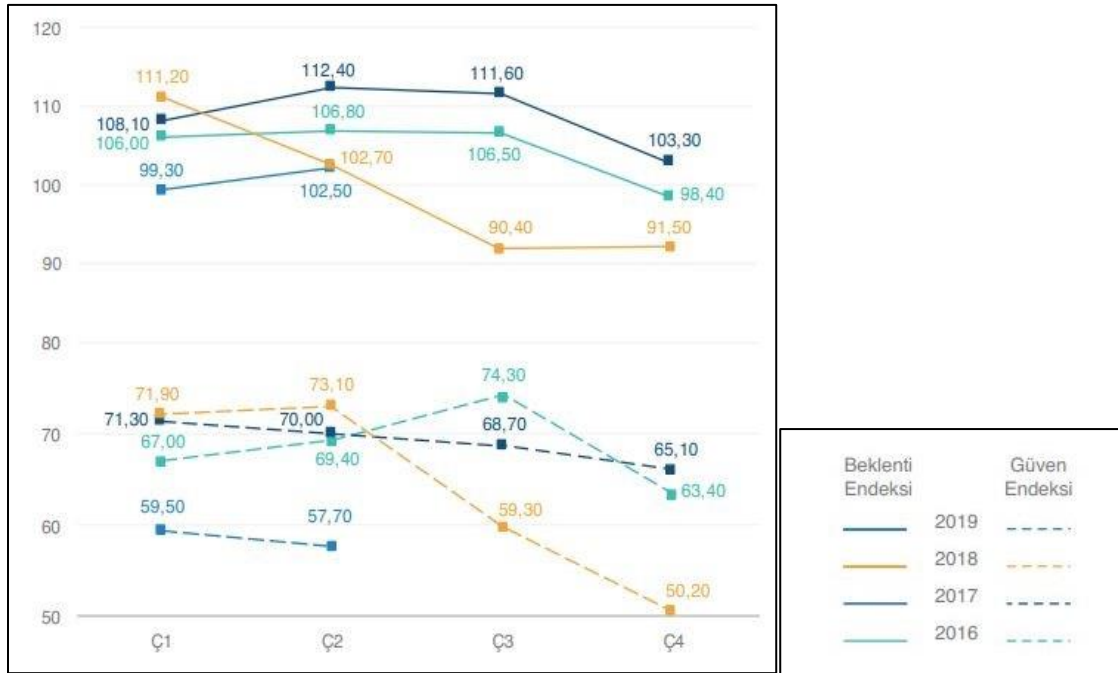
**Grafik 2. Yıllık Enflasyon**



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 hanehalklarının ve hanehalkına 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 %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 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.

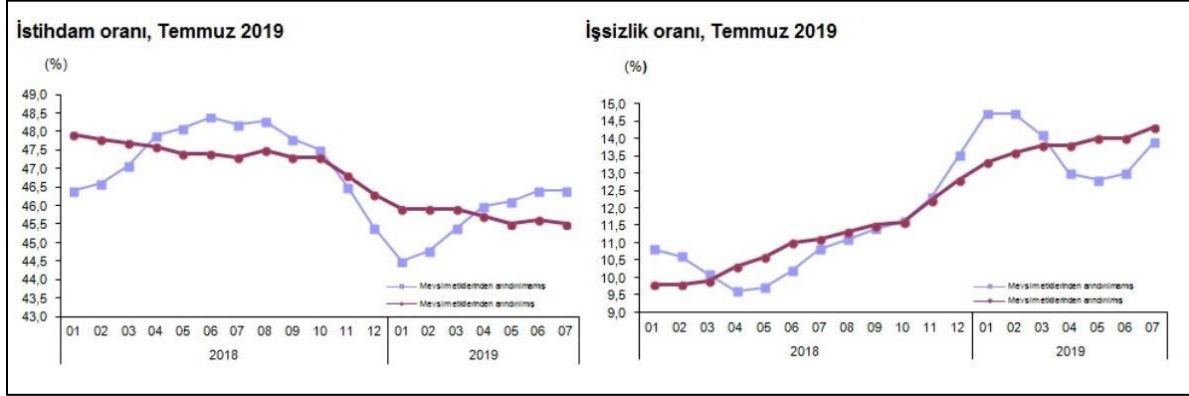
\* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

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)	Değişim Oranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
2018	Temmuz	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
	Ağustos	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
	Eylül	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
	Ekim	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
	Kasım	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
	Aralık	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
	Ocak	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
	Şubat	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
	Mart	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
2019	Nisan	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
	Mayıs	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
	Haziran	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
	Temmuz	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

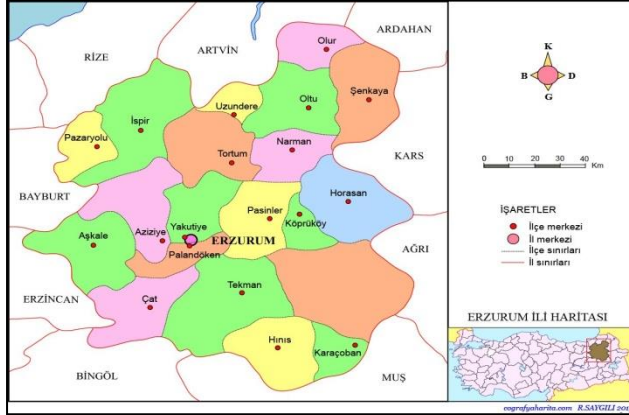
2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, 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.

### 3.3. Erzurum İli



Anadolu'da deniz seviyesinden 1959 metre yükseklikteki tek büyük yerleşim yeri olan Erzurum yüksek bir yaylanın güney batı bölümünde yer alır. Yerleşme alanı yer yer 2000 metreye kadar yükselen bir ova üzerinde bulunur. Bölge kuzeyde Dumlu, güneyde Palandöken dağları ile çevrilmiştir. Buradan geçen İpek Yolu ve verimli ovaları bölgenin tarih boyunca yerleşme alanı olarak seçilmesinde önemli rol oynamıştır. Bu arada yer yer şiddetli depremlere maruz kalan şehir ve çevresi önemli ölçüde zarar görmüştür.

Türkiye'nin en şiddetli iklimi bu bölgede hüküm sürer. Baharları yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçer. Kışları soğuk ve karlıdır. Yıllık ortalama sıcaklık 6 derece, en soğuk ay ortalaması -8.3 derecedir. En sıcak ay ortalaması 20.2 derecedir. Yılın yaklaşık 220 günü boyunca ortalama sıcaklık 8 derece'nin altında seyreder.

Erzurum nüfusu 2018 yılına göre 767.848'dir. Bu nüfus, 383.435 erkek ve 384.413 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,94 erkek, %50,06 kadındır. Yüzölçümü 25.355 km<sup>2</sup> olan Erzurum ilinde kilometrekareye 30 insan düşmektedir. Erzurum nüfus yoğunluğu 30/km<sup>2</sup>'dir.

#### Erzurum İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Yıllara Göre Erzurum Nüfusu

Yıl	Erzurum Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	767.848	383.435	384.413
2017	760.476	379.227	381.249
2016	762.021	381.138	380.883
2015	762.321	382.163	380.158
2014	763.320	384.356	378.964
2013	766.729	384.015	382.714
2012	778.195	391.290	386.905
2011	780.847	393.081	387.766
2010	769.085	384.630	384.455
2009	774.207	389.761	384.446
2008	774.967	391.588	383.379
2007	784.941	393.589	391.352

**Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri**

### 3.4. Yakutiye İlçesi

İlçemiz Erzurum İli'nin Merkez İlçesi olup, kuzeyde Tortum, batıda Aziziye, Palandöken ve doğuda Pasinler İlçeleri ile komşudur. İlçemizin Yüzölçümü: 842 kilometrekare olup Rakımı: 1830 'dur. İlçenin Mülki sınırları; Erzurum il merkezinin Çat -Bingöl karayolu takiben Pasinler - Kars karayolunun güneyinde kalan bölümünde coğrafi olarak konuşlanmıştır. İlçemiz, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 Mükerrer Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 06.03.2008 tarih ve 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" gereğince kurulmuştur. İlçeye bağlı 44 mahalle bulunmaktadır. Bu mahallelerden 11 tanesi Emniyet Bölgesi olup, 33 tanesi ise Jandarma Bölgesindedir.

**Tablo. 8 Yakutiye İlçesi Nüfus Tablosu**

Yıllara Göre Yakutiye Nüfusu

Yıl	Yakutiye Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	191.224	93.029	98.195
2017	193.602	94.356	99.246
2016	191.863	94.310	97.553
2015	190.928	94.671	96.257
2014	183.932	92.976	90.956
2013	182.213	89.777	92.436
2012	184.674	91.922	92.752
2011	183.500	91.572	91.928
2010	176.501	87.502	88.999
2009	178.671	89.587	89.084
2008	170.698	85.974	84.724

**Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri**

#### 4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

##### 4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 9 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ								
İLİ	: ERZURUM							
İLÇESİ	: YAKUTİYE							
MAHALLESİ	: KARAKÖSE							
MEVKİİ	: MUMCU CAD							
PAFTA NO	: 37							
ADA NO	: 653							
PARSEL NO	: 42							
YÜZÖLÇÜMÜ	: 260.83							
NİTELİĞİ	: BODRUM VE TERAS DAHİL . KATLI KARGİR APARTMAN							
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ								
BLOK/B.B. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
15	5	BÜRO	8 / 192	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.	1 / 1	09.03.1999/1060	2	166
16	5	BÜRO	9 / 192	GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.	1 / 1	09.03.1999/1060	2	167

##### 4.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

##### Beyanlar Hanesi:

- YÖNETİM PLANI: 01.03.1999 kaydı mevcuttur.

##### Şerhler Hanesi:

- 27/05/2019 tarih ve 6683 yevmiye numaralı "İcrai Haciz: Ankara 1. İcra Dairesi nin 24/05/2019 tarih 2018/13169 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 417.213,44 TL bedel ile Alacaklı: Burak Tekinşen, Süreyya Duzman lehine haciz işlenmiştir" kaydı mevcuttur.
- 05/08/2019 tarih ve 9982 yevmiye numaralı "İcrai Haciz: Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16.655,30 TL bedel ile Alacaklı: Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir." kaydı mevcuttur.
- 19/08/2019 tarih ve 10419 yevmiye numaralı "İcrai Haciz: Şanlıurfa 1. İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/10556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121.896,33 TL bedel ile Alacaklı: Mesut Yamangöz lehine haciz işlenmiştir" kaydı mevcuttur.
- 05/09/2019 tarih ve 11363 yevmiye numaralı "İcrai Haciz: Alanya 1. İcra Dairesi nin 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" kaydı mevcuttur.

##### 4.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

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

##### 4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar **1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında, bitişik nizam, 6 kata müsaadeli, ticari alan imarlı bölgede kalmaktadır.** Parsel geometrik olarak dikdörtgen kesitli formdadır. Güncel imar durumuna göre parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır. Taşınmazlar belediye sınırları içerisindedir.



#### 4.5. Gayrimenkullerin 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. Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Tarafımıza ibraz edilen tapular ile değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Kadastro ve İmar Paftası'ndan, blok/kat ve konum bazında yeri Vaziyet Planı'ndan kontrol edilmiştir. Vaziyet planında bina giriş yönü işaretlenmemiş olup, kat planlarında bulunan coğrafi yönden, bina mimarisinden, parselin bitişik nizam imarlı olmasından ve kesitlerden tespiti mümkündür.

Yakutiye Tapu Müdürlüğü ve Yakutiye Belediyesi arşivinde yapılan araştırmada taşınmazların yer aldığı binaya ait 02.05.1997 tarih ve 9/10-1997/3 belge nolu Yapı Ruhsatı, 10.02.1999 tarih ve 1-1 belge nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi ile 23.02.1999 onay tarihli Mimari Proje incelenmiştir.

Parsel üzerindeki yapılar ile ilgili herhangi bir olumsuz karar (yıkım kararı gibi) bulunmamaktadır.

**Tablo. 10 Konu Taşınmazların Yer Aldığı Ana Yapıya Ait 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 <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
02.05.1997	9/10-1997/3	10.02.1999	1-1	1	6	7	Büro	2.292,20	3B

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

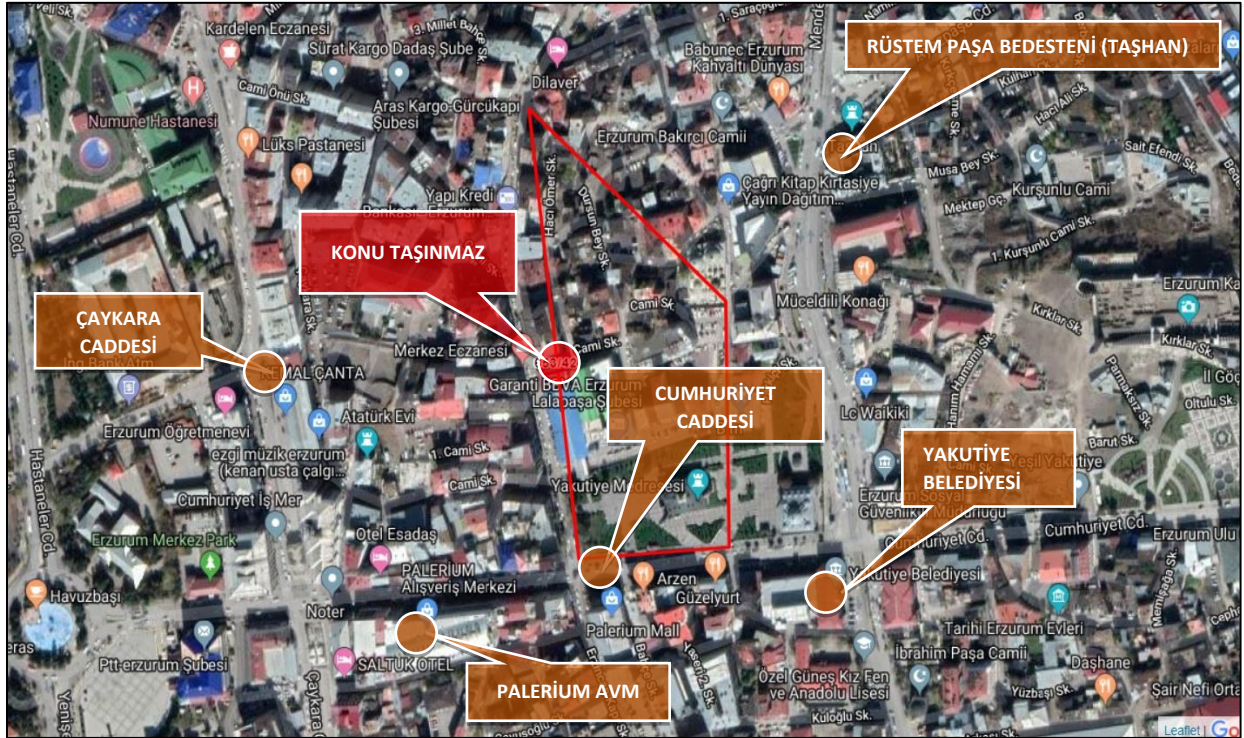
Taşınmazların tapu kayıtlarında "İcrai Haciz" şerhleri bulunmaktadır. Söz konusu şerhlerin satış kabiliyetini olumsuz etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Ancak şerhlerin taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### 5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

#### 5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Lalapaşa Mahallesi, Mumcu Caddesi, No: 4, Akçay Apt., Kat:5, D:15 (UAVT:1689722393) ve Kat:5, D:16 (UAVT:1652523638) adresinde; tapuda ise Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Karaköse Mahallesi, Mumcu Cad Mevkii'nde yer alan, 653 ada, 260,83 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 42 parselinde kayıtlı, 5. normal kat 8/192 arsa paylı 'büro' nitelikli (15) ve 9/192 arsa paylı 'büro' nitelikli (16) bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır.

Değerlemeye konu taşınmazlar şehir merkezinde, yerleşim alanı olarak tercih edilen ve belli bir ticari potansiyele sahip Lalapaşa Mahallesi sınırları içerisinde ve ana arter üzerinde konumlandırılmıştır. Taşınmazlara ulaşım için; il merkezi olarak bilinen ve referans noktası olarak gösterilebilen Havuzbaşı Kavşağı'ndan doğu yönde ayrılan Cumhuriyet Caddesi'ne girilerek bu cadde üzerinde 400 m kadar ilerlenir. Ulaşılan noktadan sol kolda ayrılan Mumcu Caddesi'ne girilir. Bu cadde üzerinde ve kuzey yönde 150 m kadar ilerledikten sonra yol üzerinde sağda orta konumlu ana taşınmaza ulaşılır. İlgili bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanları üst seviyede olup, bölgenin herhangi bir ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır.



-Konum Kroki-

**Tablo. 11 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

Konum	Uzaklık, KM
Çaykara Caddesi	0.24
Cumhuriyet Caddesi	0.16
Palerium AVM	0.22
Yakutiye Belediyesi	0.29

## 5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Akçay Apartmanı, B.A.K. yapı tarzında, bitişik nizamda, bodrum + zemin + asma kat + 5 normal kat + teras kat + çatı katlı, ilgili parsel üzerinde tek bloklu olarak inşa edilmektedir. Mumcu Caddesi üzerinde konumlu binanın girişi; batı cepheden, bu cadde üzerinden ve zemin kat seviyesinden tesis edilmiştir.

Taşınmazların yer aldığı binanın bodrum katı sığınak, kazan dairesi ve eklenti depo olarak projelendirilmiş olup; zemin katında 1 adet asma katlı depolu dükkan, ilk beş normal katında kat dahilinde 3'er adet büro, teras katında ise 2 adet büro bulunmaktadır. İlgili bina 1 adet depolu ve asma katlı dükkan ve 17 adet büro vasfında olmak üzere toplam 18 adet bağımsız bölümden ibarettir.

Teras kat üzeri sac çatılı binanın dış cephesi dekoratif yalıtım malzemesi üzeri plastik dış cephe boyalıdır. Bina merdiven dairesi basamak ve sahanlıkları seramik+mermer kaplı, duvarları saten boyalı ve tavanı plastik badanalı olup; merdiven korkulukları alüminyum, bina giriş kapısı ise çeliktir. Ana doğalgaz tesisatı çekilmiş olan asansörlü bina dahilinde yer alan bağımsız bölümlerin ısıtması merkezi sistem kalorifer ile sağlanmaktadır. Ana taşınmaz dahilinde kullanılan malzeme ve işçilik kaliteleri orta seviyededir.

### 5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

#### **15 bağımsız bölüm nolu büro:**

Değerlemeye konu taşınmaz, 4 kapı nolu Akçay Apartmanı dahilinde bulunan, 5. normal kat, 15 bağımsız bölüm nolu bürodur. Konu taşınmaz bina girişinin sağ kısmında orta konumlu olup; güney yönde tek cephelidir. Büro projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre yaklaşık 87 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olup; projesine göre doktor odası, muayene odası, bekleme odası, giriş-sekreter, avlu, servis(labr.), banyo ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde büronun giriş kapısı kapatılmış ve iç duvarlarının bir kısmı iptal edilmiştir. Ayrıca banyo, wc ve servis (labr.) hacimleri bay-bayan wc-lvb, servis kısmı ise mutfak şeklinde tadile edilmiştir.

#### **16 bağımsız bölüm nolu büro:**

Değerlemeye konu taşınmaz, 4 kapı no'lu Akçay Apartmanı dahilinde bulunan, 5. normal kat, 16 bağımsız bölüm no'lu bürodur. Konu taşınmaz bina girişinin üst-ön kısmında köşe konumlu olup; güney ve batı cephelidir. Büro projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre yaklaşık 80 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olup; projesine göre doktor odası, muayene odası, bekleme odası, giriş-sekreter, avlu, mutfak, banyo ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde büronun tüm üniteleri iptal edilmiştir.

\*\* Mahallen 15 ve 16 bb. nolu bürolar birleştirilmiş olarak kullanılmaktadır. Bürolar benzer iç mekan özelliklerine sahip olup, zeminler tüm ünitelerde seramik kaplı; duvarlar mutfak ve ıslak hacimlerde fayans kaplı, diğer ünitelerde saten boyalı; tavan ise mutfak, hol ve ıslak hacimlerde kartonpiyer, diğer ünitelerde ise asma tavan imalatıdır. Mutfakta alt-üst ahşap dolap ve mermer tezgah; wc de ise klozet ve ayaklı lavabo mevcuttur. Taşınmazların iç kapı doğramaları ahşap, pencere doğramaları PVC olup; girişi otomatik kapıdır. İç doğalgaz tesisatı çekilmiş olan taşınmazın ısıtması merkezi sistem kalorifer ile sağlanmaktadır. Taşınmaz dahilinde kullanılan malzeme ve işçilik kaliteleri iyi seviyede olup, bakımlı olması avantajıdır.

## **6. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

### 6.1. Değere Etki Eden Faktörler

#### **OLUMLU ÖZELLİKLER**

- İl merkezinde ve ana arter üzerinde konumlu olması
- Binanın yalıtımlı, asansörlü ve doğalgazlı olması
- Taşınmazların bakımlı olması
- Bölgenin belli bir ticari potansiyele sahip olması

#### **OLUMSUZ ÖZELLİKLER**

- Binanın eski tarihli olması
- Projesine aykırı değişiklikler yapılmış olması

### 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 ulaştırın 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 taşınmazların 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 takdiri yapar. 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. Büro Pazarı

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

**Tablo. 12 Satılık Büro Emsalleri**

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>Emsal 1 Büro</b>	Taşınmaza yakın mesafede, benzer binada, 85 m <sup>2</sup> (beyan) alanlı, 2+1, merkezi kaloriferli, 4. kat büro için az pazarlıklı 137.000 TL istenmektedir.	137.000	85	1.611	Emlak Ofisi 0 442 237 00 33
<b>Emsal 2 Büro</b>	Taşınmaza yakın mesafede, yalıtımsız binada, 80 m <sup>2</sup> (beyan) alanlı, 2+1, kombili, 1. kat büro için az pazarlıklı 130.000 TL istenmektedir.	130.000	80	1.625	Emlak Ofisi 0 442 233 25 22
<b>Emsal 3 Büro</b>	Taşınmaza yakın mesafede, benzer binada, 95 m <sup>2</sup> (beyan) alanlı, 2+1, kombili, 2. kat büro için az pazarlıklı 142.000 TL istenmektedir.	142.000	95	1.494	Emlak Ofisi 0 442 238 44 38
<b>Diğer</b>	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık ticari nitelikli komple bina ve ofis emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Satılık Emsallerin Krokisi-

### ✓ SATILIK BÜRO PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Birim satış fiyatlarının büro nitelikli taşınmazlar için daire brüt alanları üzerinden **1.700-1.900 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim kira değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. 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 Satılık Büro Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
<b>Konum</b>	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
<b>Nitelik</b>	Büro	Büro	Büro	Büro
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>	167	85	80	95
<b>İstenilen Satış Fiyatı (TL)</b>		137 000	130 000	142 000
<b>Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1 612</b>	<b>1 625</b>	<b>1 495</b>
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	80	78	73	88
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	<b>145 260</b>	135 000	125 000	140 000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m <sup>2</sup> )		1 731	1 712	1 591
Konum	Orta	Orta	Orta	Orta
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta
<b>Cephe Özelliği Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
Bina Durumu	Orta	Kötü	Kötü	Kötü
<b>Bina Durumu Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>0.90</b>	<b>0.90</b>	<b>0.90</b>
Brüt Alan	80	78	73	88
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.05</b>	<b>1.05</b>	<b>0.98</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1.00</b>	<b>0.95</b>	<b>0.95</b>	<b>0.88</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 816</b>	<b>1 832</b>	<b>1 812</b>	<b>1 804</b>

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazların ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerinin **1.800-TL** olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların konum ve şerefiye özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

**Tablo. 14 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değeri**

Bağımsız Bölüm No	Brüt Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Toplam Pazar Değeri, TL
15	87	1.750	<b>152 250</b>
16	80	1.800	<b>144 000</b>

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların satış değerinin **296.250-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 15 Kiralık Büro Emsalleri

Kiralık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
Emsal 1	Taşınmaza yakın mesafede, benzer binada, 55 m <sup>2</sup> (beyan) alanlı, 1+0, merkezi kaloriferli, 7. kat büro aylık 700 TL bedelle kiralıktır.	700	55	12,72	Emlak Ofisi 0 442 237 44 43
Emsal 2	Taşınmaza yakın mesafede, benzer binada, 75 m <sup>2</sup> (beyan) alanlı, 2+1, kombili, 3. kat büro aylık 1.000 TL bedelle kiralıktır.	1.000	75	13,33	Emlak Ofisi 0 442 233 14 14
Emsal 3	Taşınmaza yakın mesafede, benzer binada, 110 m <sup>2</sup> (beyan) alanlı, 3+1, kombili, 4. kat büro aylık 1.500 TL bedelle kiralıktır.	1.500	110	13,64	Emlak Ofisi 0 442 233 73 32
Diğer	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık ticari nitelikli komple bina ve ofis emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Kiralık Emsallerin Krokisi-

### ✓ KİRALIK OFİS BİNASI/OFİSPAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Talep edilen birim kira fiyatlarının büro nitelikli taşınmazlar için **13-15-TL/m<sup>2</sup>/Ay** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim kira değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. 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 kiralık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

**Tablo. 16 Kiralık Büro Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik		Büro	Büro	Büro
Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )		55	75	110
İstenilen Kira Fiyatı (TL/Ay)		700	1 000	1 500
Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /Ay)		12.73	13.33	13.64
Emsal Uygunlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	80	50	68	100
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL/Ay)	1 109	650	900	1 350
Gerçekleşebilir Bir. Kira Fiy. (TL/m <sup>2</sup> /Ay)		13.13	13.33	13.50
Konum	Orta	Orta	Orta	Orta
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
Cephe Özelliği	Orta	Orta	Orta	Orta
<b>Cephe Özelliği Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
Bina Durumu	Orta	Kötü	Kötü	Orta
<b>Bina Durumu Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>0.90</b>	<b>0.90</b>	<b>1.00</b>
Brüt Alan	80	50	68	100
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.10</b>	<b>1.05</b>	<b>0.95</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1.00</b>	<b>0.99</b>	<b>0.95</b>	<b>0.95</b>
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	13.86	13.26	14.11	14.21

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın aylık kira birim m<sup>2</sup> değerinin ortalama **14,00-TL/m<sup>2</sup>/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değeri**

Bağımsız Bölüm No	Brüt Toplam Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay
15	87	14,00	1 218	14 616
16	80	14,00	1 120	13 440

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların aylık kira değerinin **2.338-TL/Ay**, yıllık kira değerinin ise **28.056-TL/Yıl** 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 bulunmadığı için “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

### 6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi 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. 18 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi**

Emsal Proje	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, TL	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	RO, %
Emsal 1	85,00	135.000	1.050	<b>0,093</b>
Emsal 2	80,00	125.000	950	<b>0,091</b>
Emsal 3	95,00	140.000	1.100	<b>0,094</b>
Ortalama				<b>0,092</b>

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 **%0,092 (~11 Yıl)** olduğu görülmüştür.

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

**Tablo. 19 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazın Satış Değeri**

Bağımsız Bölüm No	Brüt Toplam Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /Ay	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL/Ay	KAP Oranı, %	Pazar Değeri, TL
15	87	14,00	1 218	14 616	9,20%	<b>158 870</b>
16	80	14,00	1 120	13 440	9,20%	<b>146 087</b>

“**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın Pazar değeri **304.957-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Taşınmazların 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. 20 Uyumlaştırma Tablosu**

Bağımsız Bölüm No	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
15	<b>152 250</b>	<b>158 870</b>	<b>155 000</b>
16	<b>144 000</b>	<b>146 087</b>	<b>145 000</b>
TOPLAM			<b>300 000</b>

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların toplam satış değeri **300.000.-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 değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.


Taşınmazın belirlenen satış değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

**Tablo. 21 Nihai Değer Tablosu**

Bağımsız Bölüm No	Toplam Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL
15	87	105 270	155 000
16	80	96 800	145 000
TOPLAM		202 070	300 000

### Sonuç olarak;

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Karaköse Mahallesi, 260,83 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 653 Ada 42 Parsel üzerinde bulunan, 15 ve 16 no.lu büroların **yasal pazar değeri K.D.V. hariç toplam 300.000.-TL (Üçyüzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 <b>Hakan DDUMLU</b> Fen Bilgisi Öğretmeni 405249	<b>Serkan BİLGE</b> Şehir Plancısı 404714	<b>Tayfun ÖZPAK</b> Mimar 400129

## 9. RAPOR EKLERİ

### MAHAL FOTOĞRAFLARI







## İMAR PLANI ÖRNEĞİ



**YAPI RUHSATI**

**YAPI RUHSATI**  İlgili bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemeleri ve yapı elemanları kullanılmıştır. Bu şartların yerine getirilmesi esastır. Bu şartların yerine getirilmesi esastır.

**YAPI RUHSATI**  İlgili bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemeleri ve yapı elemanları kullanılmıştır. Bu şartların yerine getirilmesi esastır. Bu şartların yerine getirilmesi esastır.

1. Ruhsat veren kurum İmar İşleri Müdürlüğü	2. Ruhsat tarihi 02.05.1997	3. Ruhsat numarası 9/40 1997/3		
4. Ruhsatın yenilik maksadı Yeni İnşaat	5. Mahallesi Karaköse	6. Pafta no 37		
7. Ada no 653	8. Parsel no 42			
9. İmar durumu tarihi 31.10.1996	10. İmar durumu numarası 277	11. İsimme türü Kolonifer		
12. Yıkıl türü Sivi	13. Tapu tescil belgesi veren kurum Kadastro Bölge Müdürlüğü	14. Tapu tescil belgesi tarihi 25.07.1960		
15. Tapu tescil belgesi numarası 1.51	YAPI SAHİBİNİN			
16. Adı soyadı / Ünvanı Sevki Hakkı, İsmail AKCA adına Adnan OKUR	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	24. Adresi Terminal Cad. No:2 ERZURUM			
25. Yapının her bir ünitesinin kullarına maksadı	26. Ünite sayısı	27. Yürüdüğü		
28. Her bir ünite için alanın kat sayısı	29. Her bir ünite için alanın kat sayısı	30. Toplam kat sayısı		
31. Yapının alanı	32. 1 m <sup>2</sup> 'nin maliyeti	33. Yapının ünlü		
34. Yapının grubu				
Bodrum Kat (Dışarıya Çıkışı) 1	260.83	1		
Zemin Kat (Dışarıya Çıkışı) 1	260.83			
Asma Kat (Dışarıya Çıkışı) -	134.10			
1,2,3,4,5 Kat (3. Kat Dışarıya Çıkışı) 15	264.55.5			
Teras Kat (Dışarıya Çıkışı) 1	125.00			
Toplam 48	2.403.91			
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç) 27.861.019.310	36. Adı olduğu yıl 1997	37. Yapının arsa değeri 200.000		
38. Toplam maliyet (Arsa dahil) 27.982.019.310	39. İskeletin cinsi Betonarme	40. İskeletin dolgu maddesi Tuğla		
41. Yığma yapının cinsi	FENNİ MESULÜN (TUS)			
42. Mimari proje Nurhan YILDIZ Mimar	43. Statik proje İsmail YILDIZ İnşaat Müh.	44. Tesisat projeleri M. Şekip YAVUZ Elektrik Müh. Cavit GÜLER Makina Müh.		
45. Dolgu toplamı 260.83	46. Kazı toplamı 782.49	47. Harice çıkacak kazı toplamı 782.49		
48. Harice çıkacak kazı toplamının dokümanlığı yer Turbe Dairesindeki doka yetisi	49. Adı soyadı Nurhan YILDIZ Mimar	50. Adresi A. Muncu Cad. Erzurum İş Merkezi No: 97/A ERZURUM		
51. Tarih 26.12.1996	52. Kurum sicil no 115	53. Oda sicil no 0214		
54. İnzası	RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER			
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no		
58. Tutar (TL)	59. Açıklama	60. Ötopark harcı		
Yol-kanal harcı	02.01.1997	74949	91.231.000	Yapıda kullanılan malzemelerin tamamının yerli üretilmiş olması için 7 katlı belirlenen 1997 tarihli TSE numaralı projeye malzeme projeksiyonu ile ilgili olarak 35.000.000 TL ötopark bedeli tahsis edilmiştir.
Bina-İnşaat harcı	02.01.1997	74955	105.344.000	
Ceza				
Toplam			196.575.000	
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamını da inzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.				
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası Adnan OKUR	62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası Ornel KILIÇ İnşaat Müh.	63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür Ahmet ESLEK İmar Mühürü		

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

**TSE**

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Asli yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha- sı Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi) <i>Sarıyer Belediyesi İmar İl. Müd.</i>		2. Belgenin tarihi <i>10.2.1999</i>		3. Belgenin numarası <i>A-10</i>		4. Belgenin veriliş maksadı <i>İmar izni</i>	
6. Pafta <i>32</i>		7. Ada no <i>653</i>		5. Mahalle, cadde/sokak, bina no <i>Karaköy</i>		10. İmar durumu numarası <i>277</i>	
11. Tapu tescil belgesi veren kurum <i>Tapu Kadastro Bölge Müd.</i>		12. Tapu tescil belgesi tarihi <i>25.2.1960</i>		14. İmarın türü <i>Katlıyer</i>		16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası <i>1997/3</i>	
13. Tapu tescil belgesi no <i>1-51</i>		15. Yakıt türü <i>SVL</i>		17. Varsa ek ruhsatname- nin tarihi ve numarası <i>1-45</i>			
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. A.İ. soyadı/ unvanı <i>Sakı, Naki, İmar Müdürü</i>				22. Adı soyadı/ unvanı <i>Mehmet Özgür</i>		23. Kurum sicil numarası	
19. Bağlı olduğu vergi dairesi				24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası	
20. Vergi Dairesi sicil numarası				26. İresel			
21. Adresi <i>Feridpaşa Cad. No: 2 EDİPAUM</i>				27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı			
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı		28. Ünite Kod Sayısı		29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		30. Yol seviyesi altında kat sayısı	
31. Ünite Kod Sayısı		32. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		33. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		34. Toplam kat sayısı	
35. Ünite Kod Sayısı		36. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		37. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		38. Toplam kat sayısı	
39. Ünite Kod Sayısı		40. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		41. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		42. Toplam kat sayısı	
43. Ünite Kod Sayısı		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		45. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		46. Toplam kat sayısı	
47. Ünite Kod Sayısı		48. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		49. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		50. Toplam kat sayısı	
51. Ünite Kod Sayısı		52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		53. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		54. Toplam kat sayısı	
55. Ünite Kod Sayısı		56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		57. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		58. Toplam kat sayısı	
59. Ünite Kod Sayısı		60. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		61. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		62. Toplam kat sayısı	
63. Ünite Kod Sayısı		64. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		65. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		66. Toplam kat sayısı	
67. Ünite Kod Sayısı		68. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		69. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		70. Toplam kat sayısı	
71. Ünite Kod Sayısı		72. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		73. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		74. Toplam kat sayısı	
75. Ünite Kod Sayısı		76. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		77. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		78. Toplam kat sayısı	
79. Ünite Kod Sayısı		80. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		81. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		82. Toplam kat sayısı	
83. Ünite Kod Sayısı		84. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		85. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		86. Toplam kat sayısı	
87. Ünite Kod Sayısı		88. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		89. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		90. Toplam kat sayısı	
91. Ünite Kod Sayısı		92. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		93. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		94. Toplam kat sayısı	
95. Ünite Kod Sayısı		96. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		97. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		98. Toplam kat sayısı	
99. Ünite Kod Sayısı		100. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		101. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		102. Toplam kat sayısı	
103. Ünite Kod Sayısı		104. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		105. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		106. Toplam kat sayısı	
107. Ünite Kod Sayısı		108. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		109. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		110. Toplam kat sayısı	
111. Ünite Kod Sayısı		112. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		113. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		114. Toplam kat sayısı	
115. Ünite Kod Sayısı		116. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		117. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		118. Toplam kat sayısı	
119. Ünite Kod Sayısı		120. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		121. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		122. Toplam kat sayısı	
123. Ünite Kod Sayısı		124. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		125. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		126. Toplam kat sayısı	
127. Ünite Kod Sayısı		128. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		129. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		130. Toplam kat sayısı	
131. Ünite Kod Sayısı		132. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		133. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		134. Toplam kat sayısı	
135. Ünite Kod Sayısı		136. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		137. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		138. Toplam kat sayısı	
139. Ünite Kod Sayısı		140. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		141. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		142. Toplam kat sayısı	
143. Ünite Kod Sayısı		144. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		145. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		146. Toplam kat sayısı	
147. Ünite Kod Sayısı		148. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		149. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		150. Toplam kat sayısı	
151. Ünite Kod Sayısı		152. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		153. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		154. Toplam kat sayısı	
155. Ünite Kod Sayısı		156. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		157. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		158. Toplam kat sayısı	
159. Ünite Kod Sayısı		160. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		161. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		162. Toplam kat sayısı	
163. Ünite Kod Sayısı		164. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		165. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		166. Toplam kat sayısı	
167. Ünite Kod Sayısı		168. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		169. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		170. Toplam kat sayısı	
171. Ünite Kod Sayısı		172. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		173. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		174. Toplam kat sayısı	
175. Ünite Kod Sayısı		176. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		177. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		178. Toplam kat sayısı	
179. Ünite Kod Sayısı		180. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		181. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		182. Toplam kat sayısı	
183. Ünite Kod Sayısı		184. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		185. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		186. Toplam kat sayısı	
187. Ünite Kod Sayısı		188. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		189. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		190. Toplam kat sayısı	
191. Ünite Kod Sayısı		192. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		193. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		194. Toplam kat sayısı	
195. Ünite Kod Sayısı		196. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		197. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		198. Toplam kat sayısı	
199. Ünite Kod Sayısı		200. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		201. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		202. Toplam kat sayısı	
203. Ünite Kod Sayısı		204. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		205. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		206. Toplam kat sayısı	
207. Ünite Kod Sayısı		208. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		209. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		210. Toplam kat sayısı	
211. Ünite Kod Sayısı		212. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		213. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		214. Toplam kat sayısı	
215. Ünite Kod Sayısı		216. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		217. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		218. Toplam kat sayısı	
219. Ünite Kod Sayısı		220. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		221. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		222. Toplam kat sayısı	
223. Ünite Kod Sayısı		224. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		225. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		226. Toplam kat sayısı	
227. Ünite Kod Sayısı		228. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		229. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		230. Toplam kat sayısı	
231. Ünite Kod Sayısı		232. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		233. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		234. Toplam kat sayısı	
235. Ünite Kod Sayısı		236. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		237. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		238. Toplam kat sayısı	
239. Ünite Kod Sayısı		240. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		241. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		242. Toplam kat sayısı	
243. Ünite Kod Sayısı		244. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		245. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		246. Toplam kat sayısı	
247. Ünite Kod Sayısı		248. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		249. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		250. Toplam kat sayısı	
251. Ünite Kod Sayısı		252. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		253. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		254. Toplam kat sayısı	
255. Ünite Kod Sayısı		256. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		257. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		258. Toplam kat sayısı	
259. Ünite Kod Sayısı		260. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		261. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		262. Toplam kat sayısı	
263. Ünite Kod Sayısı		264. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		265. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		266. Toplam kat sayısı	
267. Ünite Kod Sayısı		268. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		269. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		270. Toplam kat sayısı	
271. Ünite Kod Sayısı		272. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		273. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		274. Toplam kat sayısı	
275. Ünite Kod Sayısı		276. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		277. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		278. Toplam kat sayısı	
279. Ünite Kod Sayısı		280. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		281. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		282. Toplam kat sayısı	
283. Ünite Kod Sayısı		284. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		285. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		286. Toplam kat sayısı	
287. Ünite Kod Sayısı		288. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		289. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		290. Toplam kat sayısı	
291. Ünite Kod Sayısı		292. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		293. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		294. Toplam kat sayısı	
295. Ünite Kod Sayısı		296. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		297. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		298. Toplam kat sayısı	
299. Ünite Kod Sayısı		300. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		301. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		302. Toplam kat sayısı	
303. Ünite Kod Sayısı		304. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		305. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		306. Toplam kat sayısı	
307. Ünite Kod Sayısı		308. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		309. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		310. Toplam kat sayısı	
311. Ünite Kod Sayısı		312. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		313. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		314. Toplam kat sayısı	
315. Ünite Kod Sayısı		316. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		317. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		318. Toplam kat sayısı	
319. Ünite Kod Sayısı		320. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		321. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		322. Toplam kat sayısı	
323. Ünite Kod Sayısı		324. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		325. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		326. Toplam kat sayısı	
327. Ünite Kod Sayısı		328. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		329. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		330. Toplam kat sayısı	
331. Ünite Kod Sayısı		332. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		333. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		334. Toplam kat sayısı	
335. Ünite Kod Sayısı		336. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		337. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		338. Toplam kat sayısı	
339. Ünite Kod Sayısı		340. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		341. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		342. Toplam kat sayısı	
343. Ünite Kod Sayısı		344. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		345. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		346. Toplam kat sayısı	
347. Ünite Kod Sayısı		348. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		349. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		350. Toplam kat sayısı	
351. Ünite Kod Sayısı		352. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		353. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		354. Toplam kat sayısı	
355. Ünite Kod Sayısı		356. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		357. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		358. Toplam kat sayısı	
359. Ünite Kod Sayısı		360. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		361. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		362. Toplam kat sayısı	
363. Ünite Kod Sayısı		364. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		365. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		366. Toplam kat sayısı	
367. Ünite Kod Sayısı		368. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		369. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		370. Toplam kat sayısı	
371. Ünite Kod Sayısı		372. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		373. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		374. Toplam kat sayısı	
375. Ünite Kod Sayısı		376. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		377. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		378. Toplam kat sayısı	
379. Ünite Kod Sayısı		380. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		381. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		382. Toplam kat sayısı	
383. Ünite Kod Sayısı		384. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		385. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		386. Toplam kat sayısı	
387. Ünite Kod Sayısı		388. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		389. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		390. Toplam kat sayısı	
391. Ünite Kod Sayısı		392. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		393. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		394. Toplam kat sayısı	
395. Ünite Kod Sayısı		396. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		397. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		398. Toplam kat sayısı	
399. Ünite Kod Sayısı		400. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		399. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		399. Toplam kat sayısı	

41. İskeletin sınıfı *Koridor*

42. İskeletin diğer maddesi *TULUVA*

43. Yığıma yapının sınıfı

44. Yapı ile ilgili özellikler

Elektrik  Hava gazı  Doğal gaz  Kalorifer  Şehir suyu  Sıcak su  Kanalizasyon  Foseptik  Asansör

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama *Yükarıda Endüstriye yapı ve mesken için belirlenen yapı standartları üzerine yapılmış inşaat projesi ve etrafına uygun olarak 93 m<sup>2</sup> alanına uygun malzeme ile yapılmış beton katlı 6 katlık terasın inşaatı yapılmıştır.*

46. Konutla ilgili özellikler

Konutun	Oda sayıları							Toplam
	1	2	3	4	5	6	7+	
Daire sayısı			17					17
Bir dairenin Yüzölçümü			133 m <sup>2</sup>					133 m <sup>2</sup>

47. Dairelerinin özellikleri

Daire sayısı	Dairelerinin özellikleri			
	Mutfak	Banyo	Hala (we)	Parke
olan	17	17	17	
olmayan				
Toplam				

48. Adı soyadı *Özgür* unvanı *İmar Müdürü* tarih *10.2.1999*

49. Adı soyadı *KESER* unvanı *Mimar* tarih *10.2.1999*

50. Adı soyadı *Özgür* unvanı *İmar Müdürü* tarih *10.2.1999*

**BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ**

51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası

52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih

TSE Matbaası, 1991, 80 adet, TS 10970

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

LİSTE  
BAKIMSIZ BULGUN

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
22 ŞUBAT 1992  
N-438

BULUNDUĞU KAT	NUMARASI	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	EXLENTİĞİ	MALİKİ	PAYI	İNŞA
ZERİN KAT	1	43/192	ARSA KATLI	(E-1) DEPO	İSMAIL AKÇAY	38/43	.....
1. KAT	2	7/192	DÜKKAN	-	MUSTAFA ÖZÜ AKÇAY	5/43	.....
1. KAT	3	8/192	BÖRÖ	-	İSMAIL AKÇAY	TAM	.....
1. KAT	4	10/192	BÖRÖ	-	ABDOLBAKİ AKÇAY	TAM	.....
2. KAT	5	7/192	BÖRÖ	-	SEHER AKÇAY	TAM	.....
2. KAT	6	8/192	BÖRÖ	-	HASAN AKÇAY	TAM	.....
2. KAT	7	11/192	BÖRÖ	-	YAVUZ AKÇAY	TAM	.....
3. KAT	8	7/192	BÖRÖ	-	HASAN AKÇAY	TAM	.....
3. KAT	9	7/192	BÖRÖ	-	ABDOLBAKİ AKÇAY	TAM	.....
3. KAT	10	11/192	BÖRÖ	-	GÖLİN AKÇAY	TAM	.....
4. KAT	11	7/192	BÖRÖ	-	İSMAIL AKÇAY	TAM	.....
4. KAT	12	8/192	BÖRÖ	-	İSMAIL AKÇAY	TAM	.....
4. KAT	13	9/192	BÖRÖ	-	İSMAIL AKÇAY	TAM	.....
5. KAT	14	8/192	BÖRÖ	-	GÖLİN AKÇAY	4/8	.....
5. KAT	15	8/192	BÖRÖ	-	İSMAIL AKÇAY	4/8	.....
5. KAT	16	9/192	BÖRÖ	-	YAVUZ AKÇAY	4/8	.....
					FATMA AKÇAY	4/8	.....
					AHMET CİHAZ AKÇAY	3/9	.....
					ATILLA SELÇUK AKÇAY	3/9	.....
					MUSTAFA ÖZÜ AKÇAY	3/9	.....
TERAS KAT	17	10/192	BÖRÖ	-	SEHER AKÇAY	TAM	.....
TERAS KAT	18	14/192	BÖRÖ	-	FATMA AKÇAY	4/14	.....
					AHMET CİHAZ AKÇAY	5/14	.....
					ATILLA SELÇUK AKÇAY	5/14	.....

192/192


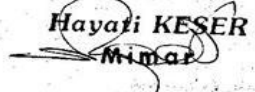


ERZURUM MERKEZ KARAKÖSE MAHALLESİ MUNCU CADDESİNDE KAIN 37 PAFTA 653 ADA 42 PARSEL NUMARALI ARSA ÜZERİNE İNŞA EDİLMİŞ BULUNAN ... YAPI NUMARALI BİR DÜKKAN, BİR ZERİN, BİR ARSA BES NORMAL VE BİR TERAS KATLI, BİR DÜKKAN VE ONYEDİ ADET BÖRÖ'LÜ DETONARME APARTMANIN HER BAKIMSIZ BÖLÜMÜNÜN BULUNDUĞU KAT, STRA NUMARASI, ARSA PAYI, NİTELİĞİ, EKLENTİĞİ VE SAHİBİNİ GÖSTERİR İŞBU LİSTE 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN (12/C) MADDESİ GEREĞİNCE TARAFİNDEN DÜZENLENMİŞTİR. 12.02.1992

Yavuz-Fatma-Gölin-İsmail-Hasan-Ahmet Cihat  
Mustafa Özü Akçay'ın mülkiyetindeki adına  
Anlatılan

ADRES: ÇAYKARA CADDESİ  
NO: 56/6 ERZURUM

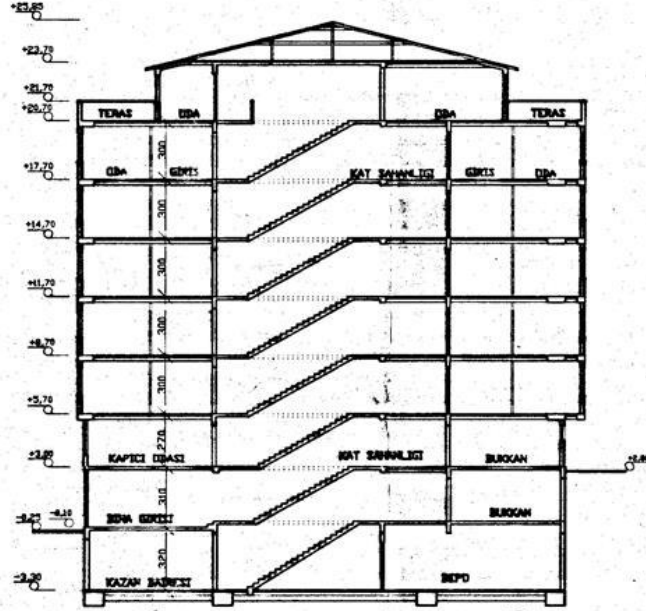
T.C.  
MÜHÜR  
S. Akçay

MİMARİ PROJE

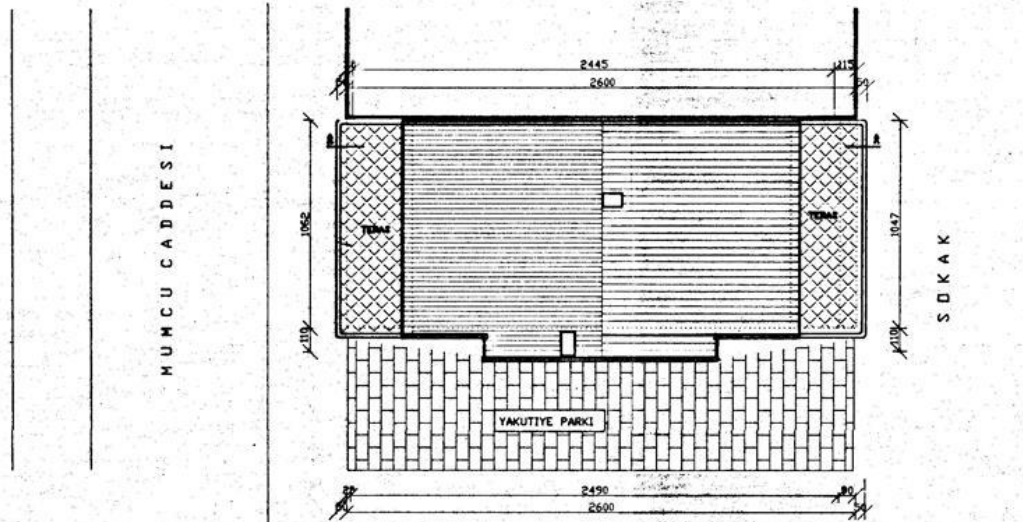
 <b>NUR MİMARLIK-MUHENDİSLİK ve TIC.LTD.STİ.</b> PROJE-İNSAAT-TAAHHUT ÇAYIRARA CAD... NO:56/3 KKV.D: 6320021226..TEL: 234 86 84 ERZURUM																																																							
ONAY: ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BASKANLIĞI İMAR İŞLERİ DAİRE BASKANLIĞI ..... BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	KONTROL  Hayati KESER Mimar	TASDİK  Ahmet ESLEN İmar İşleri Müdürü																																																					
<b>M/O/ DENETİMİ (ODA VİZESİ)</b> Proje inzaatı bulunan mühendis tarafından imzaya yetkilidir. Müh. Adı Soyadı: NURHAN YILDIZ Oda Sicil No: 021414 Diploma No: Belediye Sicil No: 115																																																							
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">A PLAN ,PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN</th> </tr> <tr><td>1</td><td>VERGİ DAİRESİ K/K/V/D- ERZURUM</td></tr> <tr><td>2</td><td>SICİL NO: NUR MİMARLIK-MUHENDİSLİK</td></tr> <tr><td>3</td><td>SOYADI(UNVANI) VE TIC./LTD./Tİ/</td></tr> <tr><td>4</td><td>ADI</td></tr> <tr><td>5</td><td>BABA ADI</td></tr> <tr><td>6</td><td>DOĞUM TARİHİ NUR MİMARLIK-MUHENDİSLİK ve TIC.LTD.STİ.</td></tr> <tr><td>7</td><td>DOĞUM YERİ İLÇE Çayırara Cadde. No:56/3 ERZURUM</td></tr> <tr><td>8</td><td>MESLEĞİ Tel: 234 86 84 Fax: 219 56 36</td></tr> <tr><td>9</td><td>BAGLI OLDUĞU ODA Tic. Sic. No: 2697 K.K.V.D. 6320021226</td></tr> <tr><td>10</td><td>ODA SICİL NO</td></tr> <tr><td colspan="2">PLAN PROJE,RESİM ve HESAPLARI YAPANIN: ADI, SOYADI : Mimar NURHAN YILDIZ İMZA : Oda Sicil No: 021414 Belediye Sicil No: 115</td></tr> </table>	A PLAN ,PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN		1	VERGİ DAİRESİ K/K/V/D- ERZURUM	2	SICİL NO: NUR MİMARLIK-MUHENDİSLİK	3	SOYADI(UNVANI) VE TIC./LTD./Tİ/	4	ADI	5	BABA ADI	6	DOĞUM TARİHİ NUR MİMARLIK-MUHENDİSLİK ve TIC.LTD.STİ.	7	DOĞUM YERİ İLÇE Çayırara Cadde. No:56/3 ERZURUM	8	MESLEĞİ Tel: 234 86 84 Fax: 219 56 36	9	BAGLI OLDUĞU ODA Tic. Sic. No: 2697 K.K.V.D. 6320021226	10	ODA SICİL NO	PLAN PROJE,RESİM ve HESAPLARI YAPANIN: ADI, SOYADI : Mimar NURHAN YILDIZ İMZA : Oda Sicil No: 021414 Belediye Sicil No: 115		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">B PLAN ,PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN</th> </tr> <tr><td>11</td><td>VERGİ DAİRESİ</td></tr> <tr><td>12</td><td>SICİL NO</td></tr> <tr><td>13</td><td>SOYADI (UNVANI) ABAK AKGAY</td></tr> <tr><td>14</td><td>ADI VE HISS.</td></tr> <tr><td>A 15</td><td>MAHALLE veya SEMT</td></tr> <tr><td>D 16</td><td>CADDE veya SOKAK</td></tr> <tr><td>R 17</td><td>KAPI NUMARASI</td></tr> <tr><td>E 18</td><td>DAİRE NUMARASI</td></tr> <tr><td>S 19</td><td>İL</td></tr> <tr><td>I 20</td><td>İLÇE</td></tr> <tr><td>C</td><td>YAPILAN İSİM</td></tr> <tr><td>21</td><td>CESİDİ</td></tr> <tr><td>22</td><td>ODA PROJE KAYIT NO:</td></tr> <tr><td>23</td><td>ADA NO: 24 PARSEL NO:</td></tr> </table>	B PLAN ,PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN		11	VERGİ DAİRESİ	12	SICİL NO	13	SOYADI (UNVANI) ABAK AKGAY	14	ADI VE HISS.	A 15	MAHALLE veya SEMT	D 16	CADDE veya SOKAK	R 17	KAPI NUMARASI	E 18	DAİRE NUMARASI	S 19	İL	I 20	İLÇE	C	YAPILAN İSİM	21	CESİDİ	22	ODA PROJE KAYIT NO:	23	ADA NO: 24 PARSEL NO:
A PLAN ,PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN																																																							
1	VERGİ DAİRESİ K/K/V/D- ERZURUM																																																						
2	SICİL NO: NUR MİMARLIK-MUHENDİSLİK																																																						
3	SOYADI(UNVANI) VE TIC./LTD./Tİ/																																																						
4	ADI																																																						
5	BABA ADI																																																						
6	DOĞUM TARİHİ NUR MİMARLIK-MUHENDİSLİK ve TIC.LTD.STİ.																																																						
7	DOĞUM YERİ İLÇE Çayırara Cadde. No:56/3 ERZURUM																																																						
8	MESLEĞİ Tel: 234 86 84 Fax: 219 56 36																																																						
9	BAGLI OLDUĞU ODA Tic. Sic. No: 2697 K.K.V.D. 6320021226																																																						
10	ODA SICİL NO																																																						
PLAN PROJE,RESİM ve HESAPLARI YAPANIN: ADI, SOYADI : Mimar NURHAN YILDIZ İMZA : Oda Sicil No: 021414 Belediye Sicil No: 115																																																							
B PLAN ,PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN																																																							
11	VERGİ DAİRESİ																																																						
12	SICİL NO																																																						
13	SOYADI (UNVANI) ABAK AKGAY																																																						
14	ADI VE HISS.																																																						
A 15	MAHALLE veya SEMT																																																						
D 16	CADDE veya SOKAK																																																						
R 17	KAPI NUMARASI																																																						
E 18	DAİRE NUMARASI																																																						
S 19	İL																																																						
I 20	İLÇE																																																						
C	YAPILAN İSİM																																																						
21	CESİDİ																																																						
22	ODA PROJE KAYIT NO:																																																						
23	ADA NO: 24 PARSEL NO:																																																						
<b>ARSANIN</b> İLİ: ERZ İLÇESİ: MERK. MAHALLESİ: Kardeş Sokak SOKAĞI: Muncu Cad. PAFTA NO: 37 ADA NO: 653 PARSEL NO: 42																																																							
<b>ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE</b> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Mimari hizmet sınıfı</th> <th>Statik hizmet sınıfı</th> <th>Maliyet Grubu</th> <th>kat adedi</th> <th>Alan m<sup>2</sup></th> <th>inşaat sahası</th> <th>Tasviye sistemi</th> <th>en büyük açıklık</th> <th>en fazla yükseklik</th> <th>Hareketli yuk. kg/cm<sup>2</sup></th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Mimari hizmet sınıfı	Statik hizmet sınıfı	Maliyet Grubu	kat adedi	Alan m <sup>2</sup>	inşaat sahası	Tasviye sistemi	en büyük açıklık	en fazla yükseklik	Hareketli yuk. kg/cm <sup>2</sup>																																												
Mimari hizmet sınıfı	Statik hizmet sınıfı	Maliyet Grubu	kat adedi	Alan m <sup>2</sup>	inşaat sahası	Tasviye sistemi	en büyük açıklık	en fazla yükseklik	Hareketli yuk. kg/cm <sup>2</sup>																																														
	<b>.KAT MÜLKİYET... PROJESİ</b>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>BETON</td><td>B 160</td></tr> <tr><td>ÇELİK</td><td>ST I</td></tr> <tr><td>ZEMİNİN EMNİYETLİ TASIMA GUCU</td><td></td></tr> <tr><td>ÖLÇEK</td><td>1/500-1/50-1/30</td></tr> </table>	BETON	B 160	ÇELİK	ST I	ZEMİNİN EMNİYETLİ TASIMA GUCU		ÖLÇEK	1/500-1/50-1/30																																													
BETON	B 160																																																						
ÇELİK	ST I																																																						
ZEMİNİN EMNİYETLİ TASIMA GUCU																																																							
ÖLÇEK	1/500-1/50-1/30																																																						



BAKI AKCAY'A AIT DUKKAN + BURD PROJESİ  
ERZURUM  
MERKEZ  
KARAKOSE MAH.  
PAFTA: 37  
ADA : 653  
PARSELİ 42



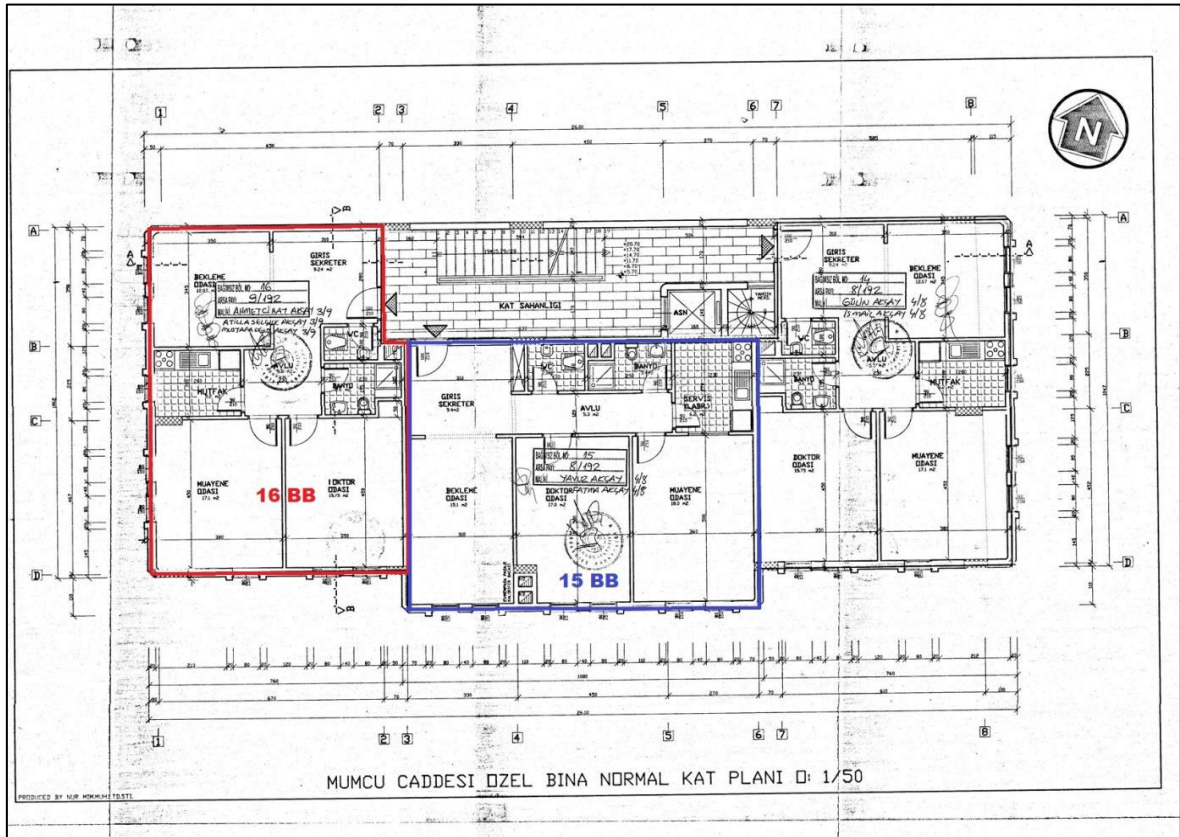
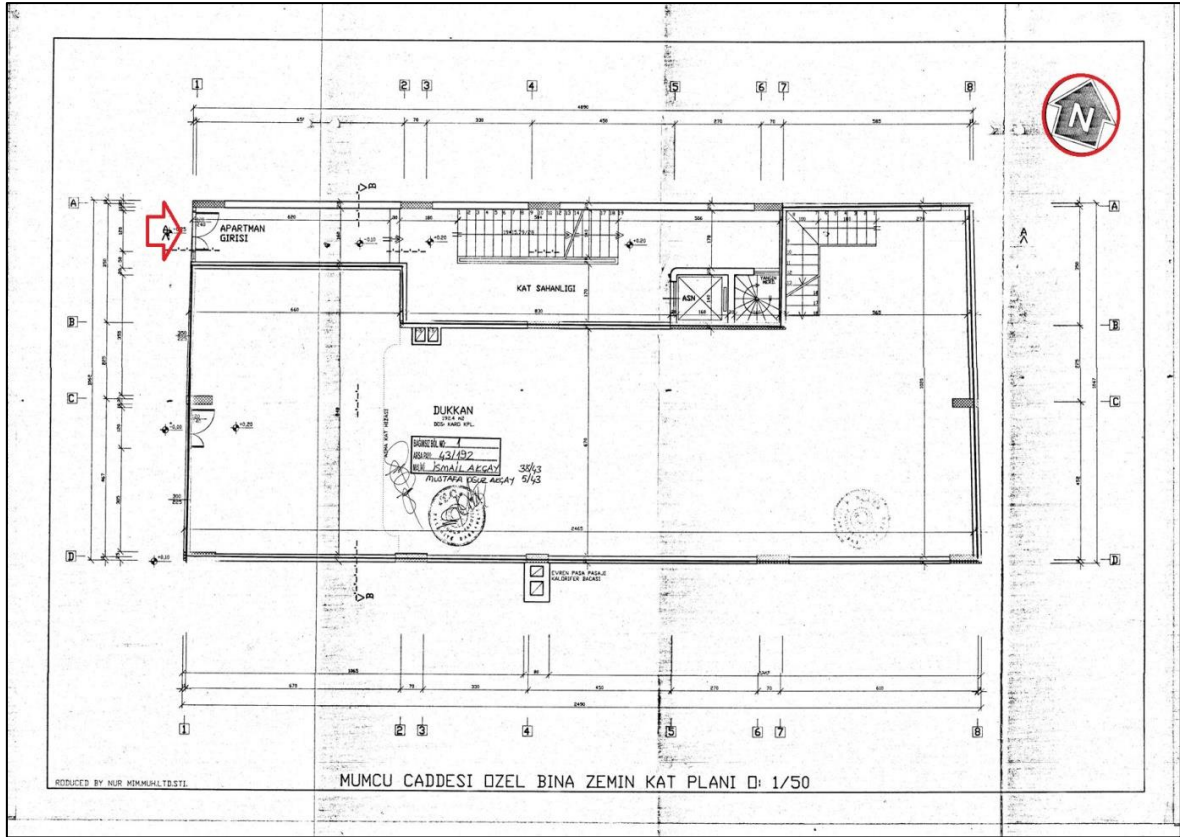
A - A KESİTİ Ö: 1/200

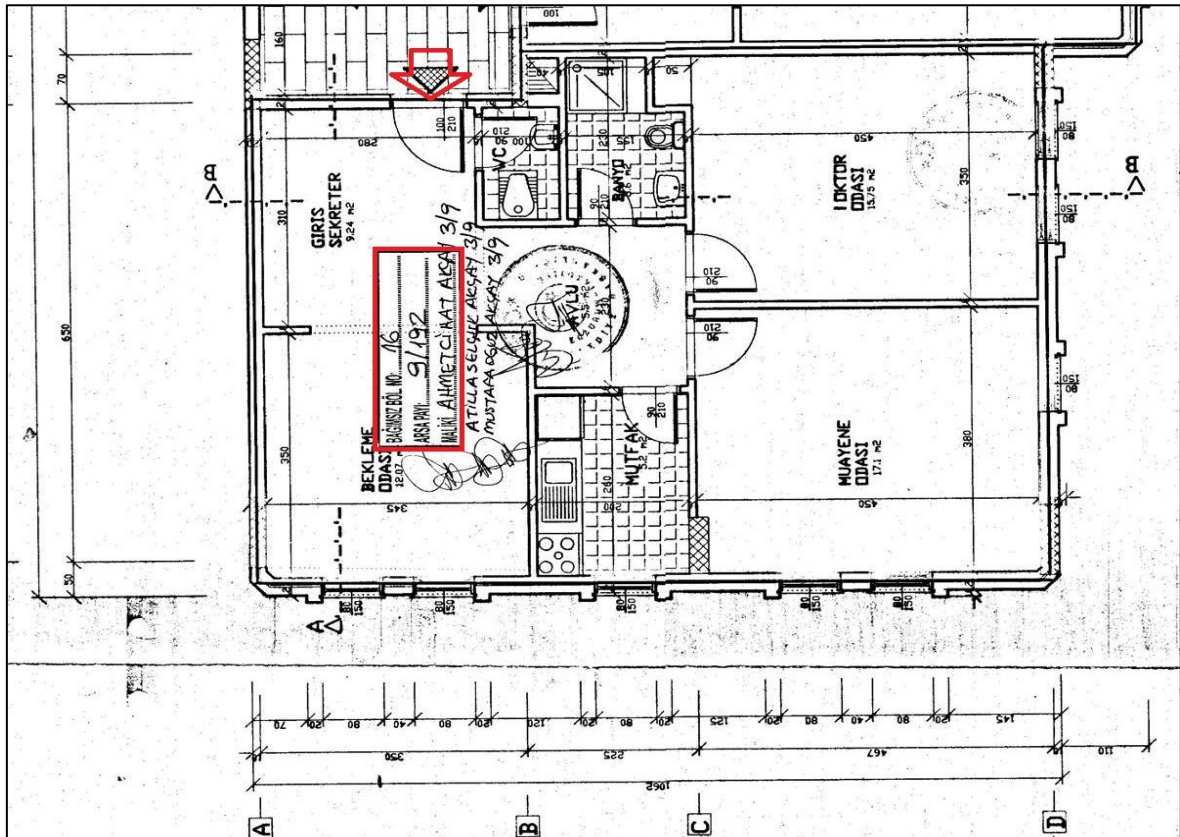
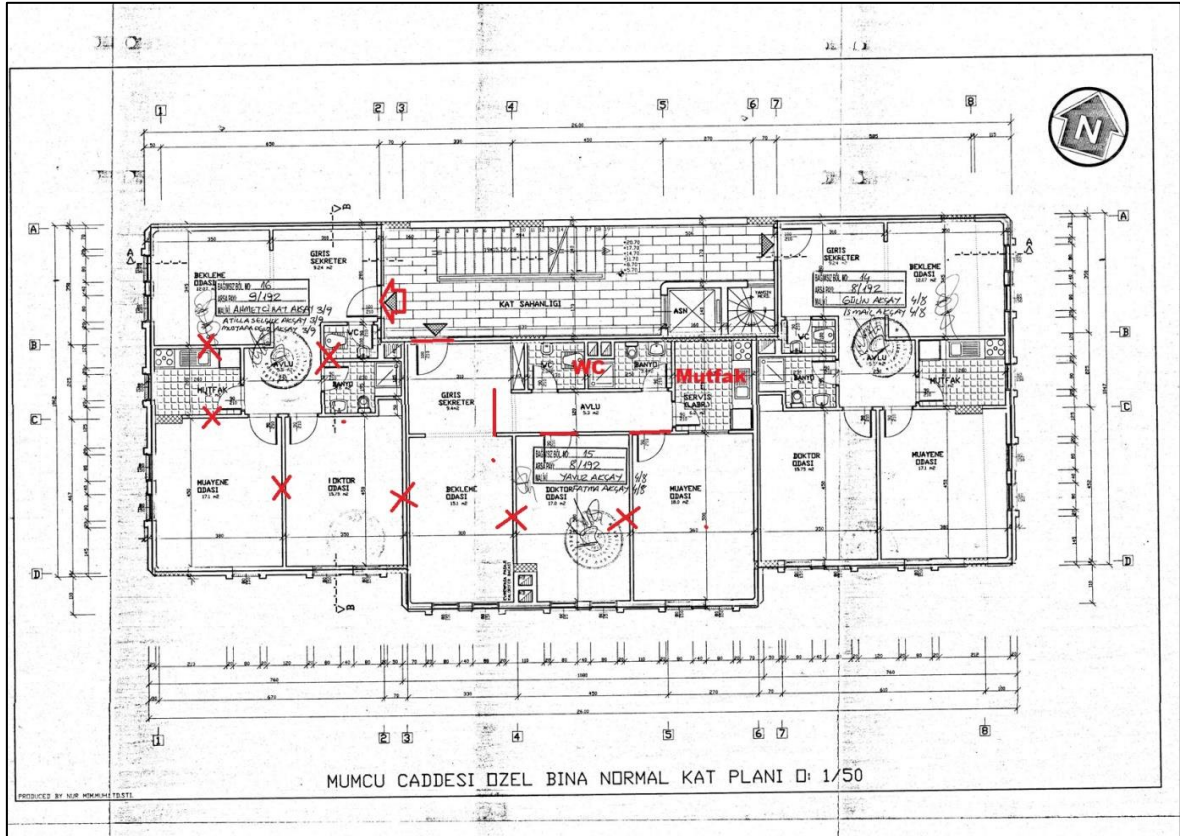


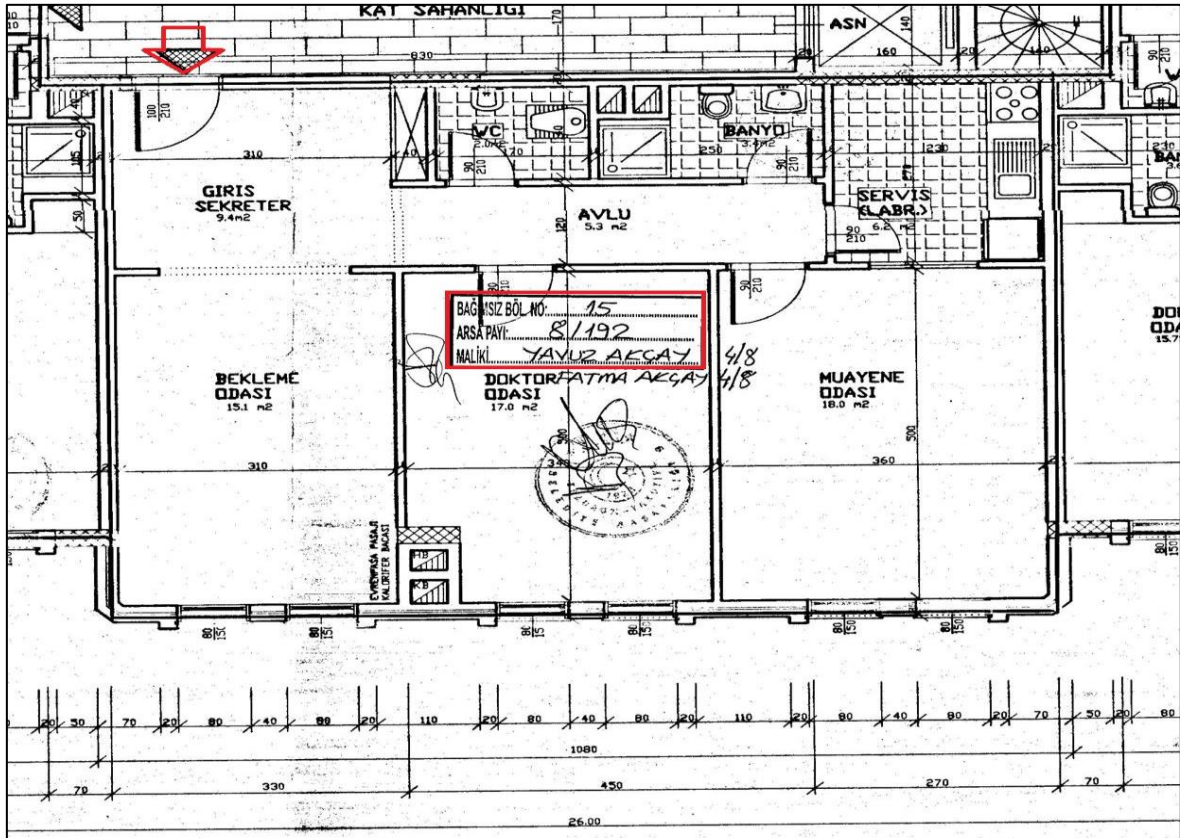
VAZİYET PLANI Ö: 1/200

RODUCED BY NUR MIMUHLTD.STI.

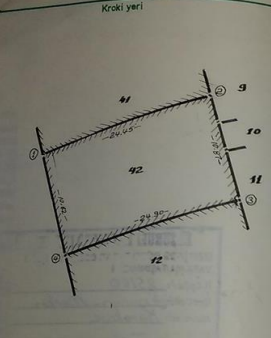
## TAPU SENEDİ







**KIYE C**  
T. C. ERZURUM 5. NOTERLÜĞÜ  
NOTER **ahmet GÜLDİ**  
Harabelekir Cad. Rant Tesisi  
at : 1 No. 1-15  
Tf : 2348770



Y	X
2020	29 049 32 29 947 65
2021	019 01 976 79
1	524 79 964 38
2	532 94 970 92
3	523 30 960 92
4	529 25 954 65

Bu kısım merkezde doldurulacaktır.

Geliş Tarih ve No	Tersahat yapılmıştır	Klasörüne işlenmiştir	Tersahat kont edilmiştir	Klasörüne kont edilmiştir

Şöbe Vergisi ve KDV, ödenmiştir.

Kadastra goren yerlerde yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri için  
**TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)**

İli	İlçesi	Mahalle veya Köyü	Mevki
Erzurum	Merkez	Harahüse	Mumcu Caddesi

Düzeltme - Ayırma - Birleştirme - Cins Değişikliği - İrtifak Hakkı

Kuruk No	Parsel No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	Cinsi	Sahibi	Düzeltilen ve İşlenen Şekil
51	37	653	42	026083	Yerleşim	Abdulhak Akçay	Cins Değişikliği
51	37	653	42	026083	Yerleşim	Abdulhak Akçay	Cins Değişikliği

Tescil bildirimini istediğime uygun olarak düzenlenmiştir.

**Abdulhak AKÇAY**

İmar planına göre 1/25000 Düzeltme yapılmıştır.

Bildirimi düzenleyen Kadastre Müdürü **NURUL NİLMAZ GÜLLÜCE** Tarih: 03.03.1999

Tapu Sicil Müdüğü Kadastre Şube Müdüğü

İmar planına göre 1/25000 Düzeltme yapılmıştır.

Profesörüne ve klasörüne işlenmiştir.

Kontrol edilmiştir.

Kadastra Müdüğü İmar ve Şehircilik Müdüğü

Tarih: 03.03.1999

Şöbe Vergisi ve KDV, ödenmiştir.

## TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:06

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
045019234990	20191218-2546-F02330	23499	
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	653/42
Taşınmaz ID:	5203117	AT Yüzölçümü ( m²):	260.83
İl / İlçe	ERZURUM/YAKUTİYE	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Yakutiye TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//15
Mahalle / Köy Adı:	KARAKÖSE	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	MUMCU CAD	Arsa Pay / Payda	8/192
Cilt / Sayfa	2/166	Ana Taşınmaz Nitelik	BODRUM VE TERAS DAHİL . KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	1/51

## Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 01.03.1999			

## Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
11231977	(SN:6866271) GÜNEŞ SIGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Yakutiye TM Satış Yev: 1060 Tarih: 09/03/1999	

## Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 24/05/2019 tarih 2018/13169 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 417213.44 TL bedel ile Alacaklı : Burak Tekinşen, Süreyya Duzman lehine haciz işlenmiştir.		Yakutiye TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 6683 Tarih: 27/05/2019	
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.		Yakutiye TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 9982 Tarih: 05/08/2019	

1 / 2

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.		Yakutiye TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10419 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.		Yakutiye TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 11363 Tarih: 05/09/2019	

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 13:06

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
045019234980	20191218-2546-F02327	23498

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	653/42
Taşınmaz ID:	5203118	AT Yüzölçüm ( m <sup>2</sup> ):	260.83
İl / İlçe	ERZURUM/YAKUTIYE	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Yakutiye TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5/16
Mahalle / Köy Adı:	KARAKÖSE	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevki:	MUMCU CAD	Arsa Pay / Payda	9/192
Cilt / Sayfa	2/167	Ana Taşınmaz Nitelik	BODRUM VE TERAS DAHİL . KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	1/51

**Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )**

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 01.03.1999			

**Mülkiyet**

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
11231978	(SN:6866271) GÜNEŞ SIGORTA A.Ş VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Yakutiye TM Satış Yev: 1060 Tarih: 09/03/1999	

**Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )**


Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 24/05/2019 tarih 2018/13169 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 417213.44 TL bedel ile Alacaklı : Burak Tekinşen, Süreyya Duzman lehine haciz işlenmiştir.		Yakutiye TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 6683 Tarih: 27/05/2019	
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.		Yakutiye TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 9982 Tarih: 05/08/2019	

1 / 2


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 Yamangoz lehine haciz işlenmiştir.		Yakutiye TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10419 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.		Yakutiye TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 11363 Tarih: 05/09/2019	

2 / 2

**TAPU SURETİ**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	Erzurum	 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>KAT MÜLKİYETİ</b></p> <p><b>Tapu Senedi</b></p>				FOTOĞRAF
	İlçesi	Merkez					
	Bucağı						
	Mahallesi	KARAKÖSE					
	Köyü	-					
	Sokağı	Mumcu					
	Mevkii	Caddesi					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
37	653	42	Bodrum ve Teras dahil 7 Katlı Kârgir Apartman.	(260,83) M2			
Sınırı	Planında yazılı.						
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
	10.000.000.000		BÜRO	8/192	BEŞ(15)	1997/3	
Edinme Sebebi	<p>Hakki oğlu Yavuz AKÇAY ve Süleyman kızı Fatma AKÇAY adlarına kayıtlı iken Samsun 4.Noterliğinin 25.2.1999 tarih ve 05829 Sayılı vekaletleri ile Abdülbaki AKÇAY 1 vekil tayin ettiklerinden vekil müvekkillerine vekaleten bu taşınmazmal'a 10.000.000.000,-Lira bedelle GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.ne sattığından alıcı şirket adına tapuya tescilini talep ettiğinden, Alıcı Şirketi temsilen H.Ender ŞENER ve Adem YILMAZ'ın Beyoğlu 5.Noterliğinin 23.10.1998 tarih ve 52767 Sayılı vekaleti ile Beyler YILDIZ'ı vekil tayin etteklerinden vekilinde aynen kabul ettiğinden tescil edilmiştir ,.....</p>						
Sahibi	GÜNEŞ SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ. tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1060	2	166	03.03.1999		Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	3.3.1999					Tarih	
Yev: 947							
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>04. Mart 1999</p> <p>Yaşar GÜNGÖRÜŞ</p> <p>Tapu Sicil Müdürü</p> <p>NOT: Bu belgeye dava ayrı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müdahale edilmelidir.</p>							

Ambar Stok No : 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	Erzurum	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b></p>				FOTOĞRAF		
	İlçesi	Merkez							
	Bucağı								
	Mahallesi	KARAKÖSE							
	Köyü								
	Sokağı	Muncu							
	Mevkii	Caddesi							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
37	653	42	Bodrum ve Teras dahil 7 Katlı Kârgir Apartman.	(260,83) M2					
Sınırı	Planında yazılı.								
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.		
		11.500.000.000	BÜRO	9/192	BEŞ	(16)	1997/3		
	Edinme Sebebi	<p>Süleyman evlatları Ahmet Cahit AKÇAY, Atilla Selçuk - Akçay ve Mustafa Oğuz AKÇAY adlarına kayıtlı olup bu hissedarlar Ankara 18. Noterliğinin, Kadıköy 12. Noterliğinin ve Samsun 3. Noterliğinin 26.2.1999, 25.2.1999 ve 26.2.1999 tarih ve 8298, 6271 ve 05187 Sayılı vekâletleri ile Abdulbaki AKÇAY'ı vekil tayin ettiklerinden vekil bilvekele 11.500.000.000.-Lira bedelle Güneş Sigorta A.Ş. ne sattığından ve alıcı Şirket adına da (15 Bağımsız bölümde yazılı iktisaba istinaden) Beyler YILDIZ'ın da vekâleten kabul ettiğinden alıcı Şirket adına tescil edilmiştir.....</p>							
	Sahibi	GÜNEŞ SİGORTA ANONİM ŞİRKETİ. tam.							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		1060	2	167	03	03.1999	Cilt No.		
Sahife No.		<p style="text-align: center;">Şifline Uygundur.</p> <p style="text-align: center;">3 MART 1999</p> <p style="text-align: center;">Yasar GÖNÜLÖRMEŞ</p> <p style="text-align: center;">Tapu Sicil Müdürü</p>					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih		3.3.1999	Not: Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için Tapu Kütüğüne müracaat edilmelidir.					Tarih	
Yev: 947									

Ambar Stok No : 199



**ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Raporun Tarihi</b>	10.11.2017
<b>Raporun Numarası</b>	2017_M_0324
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Hakan DURLU - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 405249) Kerem YAŞAR -Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407453) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>275.000,-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	06.12.2016
<b>Raporun Numarası</b>	2016_M_0346
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	İbrahim KILIÇ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kerem YAŞAR -Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407453) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>255.000.-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	26.11.2015
<b>Raporun Numarası</b>	2015_M_0494
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ahmet ÖZTÜRK - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kerem YAŞAR -Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407453) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>225.000,-TL</b>

**SERTİFİKASYONLAR:**

<b>TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ</b>		
Tarih : 17.07.2003	No : 400129	
<b>DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca		
<b>Tayfun ÖZPAK</b>		
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 Turgut TÜKGÖZ GENEL SEKRETER		 Müslüm DEMİRBILEK BİRLİK BAŞKANI



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 : 15.02.2016

No : 405249

## 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

**Hakan DUMLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

