



MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

RAPOR NO.....: 19-REV

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 06.11.2020

TALEP TARİHİ.....: 10.11.2020

DEĞERLEME TARİHİ.....: 18.12.2020

RAPOR TARİHİ.....: 21.12.2020

RAPOR KONUSU.....: Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Dumlupınar Mahallesi, Afacan Sokak üzerinde, 3629 parselde yer alan 1 adet "OTEL" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: **30.500.000,00-TL ve Yazıyla; (OTUZMİLYONBEŞYÜZBİN –TÜRKLİRASI)**
KDV DAHİL DEĞERİ.....: **35.990.000,00-TL (OTUZBEŞMİLYONDOKUZYÜZDOKSANBİN-TÜRKLİRASI)**

Niş İstanbul Residence D Blok 15 Kat No:175 Bahçelievler / İSTANBUL



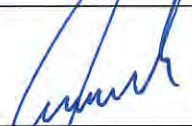
Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: www.ekspertur.com.tr

**EKSPERTUR GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DAN. A.Ş.**
Niş İstanbul Residence D Blok
Kat:15 D:175 Bahçelievler / İST.
Yenibosna V.D. 330 045 5419

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	06.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	18.12.2020
RAPOR TARİHİ VE NOSU	21.12.2020/ 19-REV
RAPORUN KONUSU	Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Dumlupınar Mahallesi, Afacan Sokak üzerinde, 3629 parselde yer alan 1 adet "OTEL" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin Söz konusu Tebliğin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GARİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 15.06.2017 tarihli Kartepe İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planına göre Tercihli İmar Durumu Alanı lejantına sahiptir. Blok nizam, H: 7 kat(21.50m) Taks : 0,50, Kaks : 2,40 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Konu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde; zemin, asma ve 1.normal katlarda bazı kısımların henüz inşa edilmediği tespit edilmiştir.(Ayrıca bodrum katlara hava koşullarının yarattığı olumsuzluklar nedeniyle girilememiş ve projeye uygunluğu tespit edilememiştir.) Projeye yapılan aykırılıklar basit bir tadilatla giderilebilir nitelikte olup aykırılıkların gösterildiği temsili çizim rapora resim olarak eklenmiştir. Yapılan basit tadilatların Yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi yoktur.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	30.500.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ahmet Resul AKIN 410852 
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Serhat BOZAN 401262 
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Faruk BOZAN 401226 

İÇİNDEKİLER

- 1) DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
 - 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ
 - 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ
 - 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
 - 1.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER
- 2) GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ
 - 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
 - 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ
 - 2.3 TAPU KAYDINDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?
 - 2.4 YASAL KISITLAMALAR
 - 2.5 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
- 3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ
 - 3.1 YAPI CİNSİ
 - 3.2 MEVCUT TESİSATLAR
 - 3.3 ISITMA SİSTEMLERİ
 - 3.4 YAPI NİZAMI
 - 3.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ
 - 3.6 İŞÇİLİK VE MALZEME
 - 3.7 SOSYAL DONATI ALANLARI
 - 3.8 YAPIYA AİT BİLGİLER
 - 3.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

4) İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

4.1 İMAR BİLGİLERİ

4.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

5) MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

6) ANAGAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

7) BAĞIMSIZBÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

8) GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ

8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU

8.3. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

9) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

10) DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ

10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

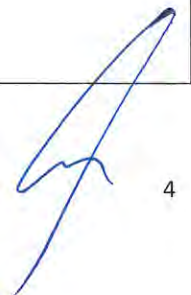
10.2.1. YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

10.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ – PİYASADEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI / BRÜT KİRA ÇARPANI

10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ / YILLIK KİRA BEDELİ



10.3.3. YÖNTEM ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞ YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

11) EKSPERİN KANAATI

12) FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

13) DEĞERLEME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

14) EKLER

- RESİMLER
- İMAR PLANI
- PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZILAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELER

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ	Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye : 300.000-TL Ticaret sicil : 569458/0 Telefon : 0212 441 68 95 e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / www.ekspertur.com.tr Adres : Çobançeşme Mahallesi Sanayi Caddesi no: 44 Nish İstanbul Residence D Blok no:175 Bahçelievler İSTANBUL
----------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Fatih/İstanbul Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir. Sermayesi : 3.520.215.000.-TL Halka Açıklık : - Telefon : +90 216 369 77 72-73 e-posta : info@ziraatgyo.com.tr
---------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Dumlupınar Mahallesi, Afacan Sokak, 3629 parselde yer alan, 172 bağımsız bölüm nolu Otel 'in piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
--------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

1.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------

2.1. GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI

İLİ	KOCAELİ	PAFTA		ARSA PAYI	56500/77000
İLÇESİ	KARTEPE	ADA	0	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	84598437	PARSEL	3629	KAT NO.	2 BODRUM+ZEMİN+6 NORMAL+ÇATI PİYESİ
MAHALLESİ	UZUNBEY KUMLAÇIFTLIĞI	ALANI (m ²)	9781,33	B.B. NO.	172
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	OTEL		
MEVKİİ	-	CİLT	19	SAYFA	1807
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (56500/77000)				
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULUN ADRESİ	Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Dumlupınar Mah., Afacan Sokak, No:10 KOCAELİ UAVT : 3412030474
----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

2.3. TAPU KAYDINDA SON ÜÇ YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: 08.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır. <input type="checkbox"/> Hayır:
-----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler, Beyanlar v.s.)	
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 16.11.2020 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır.	
İPOTEK	--
HACİZ	--
DİĞER ŞERHLER	--
BEYANLAR	- 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)(15/10/2020 tarih 15713 yevmiye) - Yönetim Planı : 25/03/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (27/03/2014 tarih 2872 yevmiye)
EKLENTİ	1.ve 2. Bodrum Otopark (27/03/2014 tarih 2872 yevmiye)
AÇIKLAMA	-“3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.” beyanı kadastro yenileme şerhi olup taşınmaza etkisi bulunmadığı bilgisi alınmıştır. -Ekler kısmına tapu kaydı eklenmiştir.

2.5. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PÖTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği Otel 'dir. Değerleme tarihi itibariyle yapının %50 tamamlanma seviyesinde olduğu ve ruhsat süresinin dolduğu tespit edilmiştir. Bu haliyle Otel Projesi vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

2.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3. FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLER
3.1. YAPI CİNSİ
<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas <input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Diğer ()

3.2. MEVCUT TESİSAT
<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu <input type="checkbox"/> Isıtma sistemi <input type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz

3.3. ISITMA SİSTEMİ
<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Havalandırma <input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı

3.4. YAPI NİZAMI
<input type="checkbox"/> Bitişik <input type="checkbox"/> Ayrık <input type="checkbox"/> İkiiz <input checked="" type="checkbox"/> Blok yapı <input type="checkbox"/> Site

3.5. GAYRİMENKULÜN TÜRÜ
<input type="checkbox"/> Daire <input type="checkbox"/> Villa <input type="checkbox"/> Yazlık ev <input type="checkbox"/> Dükkan <input checked="" type="checkbox"/> Diğer

3.6. İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	------------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

3.7. SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTO PARK (genel)	<input checked="" type="checkbox"/> OTO PARK (özel)	<input checked="" type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input checked="" type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
-------------------------------------------	-----------------------------------------------------	-------------------------------------------------	-------------------------------------------	----------------------------------------------

3.8. YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	0	9 Kat	-	1. Derece

3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Topografya
Konu taşınmazın çevresi konut arsalar üzerinde yer alan 3 katlı yapılar ile çevrili olup, 2.kat ve üzerinde şehir manzarası imkanı bulunmaktadır.	Konu taşınmaz çokgen şekline yakın formda olup, Sakıp Sabancı Caddesine cephesi ~49m., Gülümser Sokağına cephesi ~136m., derinliği ~136m. uzunluktadır.	Konu taşınmaz az eğimli arazi yapısındadır.

4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**4.1. İMAR DURUMU**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Kartepe Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	15.06.2017
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	7 Kat (21,50m.)
KAKS	1,40	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	- -	İNŞAAT NİZAMI	Blok
LEJANT	Tercihli İmar alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 15.06.2017 tarihli Kartepe İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planına göre Tercihli İmar Durumu Alanı lejantına sahiptir. Blok nizam, H: 7 kat(21.50m) Taks : 0,50, Kaks : 2,40 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Edinilen bilgi kapsamında konu taşınmazın içerisinde bulunduğu 3629 parsel ile ilgili yola terk, kamusal terk bulunmamakta olup, riskli alan ve kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde bulunmamaktadır.		

4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	19.03.2014- bila
RUHSAT TARİH VE NO	19.03.2014-119 İsim Değişikliği Ruhsatı ve 06.02.2014 tarih ve 55 Nolu Yeni Yapı Ruhsatı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	-
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Mevcut Hali ile Natamam olup Projesine Uygun İmal edileceği kabul edilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROPJESİNE UYGUN MU?	Yerinde yapılan incelemede konu mülkün projesine aykırılıklar bulunduğu görülmüştür. Söz konusu aykırılıklar bağımsız bölüm özellikleri kısmında belirtilmiştir. Yapılan basit tadilatların Yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi yoktur.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Kartepe Belediyesinde yer alan İmar Müdürlüğü görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	-
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Kartepe Belediyesi, Yapı Kontrol Biriminde söz konusu taşınmazda ruhsat süresinin dolduğu ve yapı denetim firmasının istifası bulunduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu bilgiler şifahen alınmış olup, yapı denetim istifası ve istifaya ilişkin yapı tatil tutanağı belgesi tarafımıza gösterilmemiştir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Natamam olduğu için Enerji Kimlik Belgesinden mevcut hali ile muaftır.

5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Konu mülk 3629 parsel üzerinde bulunan 2 bodrum+zemin+6 normal+çatı piyesi katında konumlu 172 bağımsız bölüm nolu Oteldir.

TKGM Sistemi ve Kartepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 19.03.2014 tarih bila sayılı mimari projesi görülmüştür. (Daha okunaklı olması sebebiyle rapora belediye projesi görselleri eklenmiştir.) Konu mülk mimari projesine kat ve konum bakımından uyumlu olup konu mülkün iç hacimlerinde değişiklikler yapılmıştır. Konu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde; zemin, asma ve 1.normal katlarda bazı kısımların henüz inşa edilmediği tespit edilmiştir(Ayrıca bodrum katlara hava koşullarının yarattığı olumsuzluklar nedeniyle girilememiş ve projeye uygunluğu tespit edilememiştir .Projeye yapılan aykırılıklar basit bir tadilatla giderilebilir nitelikte olup aykırılıkların gösterildiği temsili çizim rapora resim olarak eklenmiştir. Yapılan basit tadilatların Yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi yoktur.

Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede konu taşınmazın bulunduğu Otel bloğuna ait, 06.02.2014 tarih 55 sayılı yeni yapı ruhsatı, 19.03.2014 tarih 119 sayılı isim değişikliği ruhsatı ve ruhsat ekli mimari projesi incelenmiş, yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Belediye arşiv dosyasında yapılan dijital incelemede herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır. Ancak yapı kontrol biriminden şifahen alınan bilgiye göre söz konusu taşınmazda ruhsat süresinin dolduğu ve yapı denetim firmasının istifası bulunduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu bilgiler şifahen alınmış olup, yapı denetim istifası ve istifaya ilişkin yapı tatil tutanağı belgesi tarafımıza gösterilmemiştir.

6. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)

Ekspertizi yapılan konu mülkün bulunduğu ana gayrimenkul Kocaeli İli, Kartepe İlçesi Dumlupınar Mahallesi 3629 Parsel nolu Arsa üzerinde konumlu rezidans bloğu ve otel bloğu olmak üzere 2 bloklu sitedir. Konu taşınmazın bulunduğu Otel bloğu parselin kuzeyinde yer alan blok olup, 2 bodrum+zemin+6 normal kattan oluşmaktadır.

TKGM Sisteminde ve Kartepe Belediyesi İmar Arşivinde bulunan 19.03.2014 tarih bila sayılı mimari projesine göre otel bloğu 2 bodrum+zemin+6 normal kattan oluşmaktadır. Otel bloğunda projesine göre tüm katlarda konumlu 1 adet Otel olmak üzere 1 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. 2.bodrum katında depolar, yemekhane, mutfak, personel soyunma odaları, teknik alanlar, sığınak, otopark bulunmaktadır. 1.bodrum katında spor salonu, aktivite odaları, hamam, yüzme havuzu, otopark bulunmaktadır. Zemin katında lobi/atrium, kuaför, spa merkezi, büfe bar bulunmaktadır. Asma katında toplantı odaları, ofisler, hol bulunmaktadır. 1 nolu normal katta toplantı odaları, mutfak, bar, teras bulunmaktadır. 2, 3, 5, 6, 7 nolu

normal katın her birinde 38' er adet otel odası, teknik alanlar, hol bulunmaktadır. Çatı katında ise 2 adet balo salonu, mutfak, hol, 2 adet teras bulunmaktadır.

Bina girişi zemin kattan sağlanmakta olup giriş kapısı henüz takılmamıştır. Dış cephede, henüz mantolama, kaba ve ince sıvası yapılmamıştır. Bloкта 5 adet asansör bulunmakta olup makine dairesi, raylar, kat kapıları ve kabin montajı henüz tamamlanmamıştır. Tüm zeminler şap kaplı olup duvarlar kısmen sıvalıdır. Merdivenler şap kaplı olup korkuluklar takılmamıştır.

7. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

Konu mülk Otel bloğunda tüm katlarda(2 bodrum+zemin+6 normalçatı piyesi) konumlu 172 bağımsız bölüm nolu Otel'dir.

Kartepe Belediyesi İmar Arşivinde bulunan 19.03.2014 tarih bila sayılı mimari projesine göre 2 bodrum+zemin+6 normalçatı piyesi katında konumludur.

2.bodrum katında depolar, yemekhane, mutfak, personel soyunma odaları, teknik alanlar, sığınak, otopark bulunmakta olup brüt 5.192 m2 kullanım alanıdır.

1.bodrum katında spor salonu, aktivite odaları, hamam, yüzme havuzu, otopark bulunmakta olup brüt 5.192 m2 kullanım alanıdır.

Zemin katında lobi/atrium, kuaför, spa merkezi, büfe bar bulunmakta olup brüt 1.921 m2 kullanım alanıdır. Yerinde bazı alanlar inşaa edilmemiş olup 1.745 m2 olarak ölçümlenmiştir.

Asma katında toplantı odaları, ofisler, hol bulunmakta olup brüt 678 m2 kullanım alanıdır. Yerinde Asma katta galeri boşluğu sınırı geriye çekilmiş olup yasal alanda değişiklik olmamıştır.

1 nolu normal katta toplantı odaları, mutfak, bar, teras bulunmakta olup brüt 1.832 m2 kullanım alanıdır. Yerinde teras alanı inşaa edilmemiş olup 1.666 m2 olarak ölçümlenmiştir.

2, 3, 5, 6, 7 nolu normal katın her birinde 38' er adet otel odası, teknik alanlar, hol bulunmakta olup her kat brüt 1.666 m2 alanıdır.

Çatı katında ise 2 adet balo salonu, mutfak, hol, 2 adet teras bulunmakta olup brüt 1.540 m2 kullanım alanı ve 205 m2 teras 1.745 m2 alanıdır.

Konu taşınmaz projesine göre toplamda 24.685 m2 kullanım alanı ve 205 m2 teras olmak üzere alanıdır. Projesinde normal kat ve çatı katlarında galeri boşluklarının brüt alan dahil edildiği görülmüş olup alan hesabı projesindeki kat planları üzerindeki akslardan tespit edilmiştir.

Konu mülk mimari projesine kat ve konum bakımından uyumlu olup konu mülkün iç hacimlerinde değişiklikler yapılmıştır. Konu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde; zemin ve 1.normal katlarda bazı kısımların inşaa edilmediği tespit edilmiştir(Ayrıca bodrum katların su basması ve çamur olması sebebiyle girilememiş ve projeye uygunluğu tespit edilememiştir.) Projeye yapılan aykırılıklar basit bir tadilatla giderilebilir nitelikte olup aykırılıkların gösterildiği temsili çizim rapora resim olarak eklenmiştir. Konu taşınmaz mevcut durumda toplamda 24.343 m2 kullanım alanı ve 205 m2 teras alanıdır(Zemin ve 1.normal katta inşaa edilmeyen alanlar dahil edilmemiştir). Yapılan basit tadilatların Yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesinin geçerliliğine etkisi yoktur.

Taşınmazın iç hacimlerde yerler şap kaplı, duvarların bir kısmı kaba sıva yapılmış olup henüz boyanmamıştır.

Blok içerisinde 5 adet asansör bulunmakta olup makine dairesi, raylar, kat kapıları ve kabin montajı henüz tamamlanmamıştır. İç merdivenlerde yerler şap kaplı olup merdiven korkulukları henüz tamamlanmamıştır. Rapora konu taşınmazın 17.11.2020 tarihinde yerinde yapılan incelemelerde %50 seviyeli olduğu tespit edilmiştir.



8. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

8.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



8.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU (Yakın Çevre, Ulaşımı ve Çevre Yapılaşma Bilgileri)

Ekspertizi yapılan konu mülk Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, Afacan Sokak üzerinde yer alan 10 kapı nolu Otel binasıdır. Konu mülke ulaşım için, Kartepe’de ana arter niteliğinde olan İstanbul-Ankara Yolu üzerinden İstanbul istikametinde ilerlerken sağdan şehir merkezi sapağına girilir ve Sakıp Sabancı Caddesine girilir. Yaklaşık 1,4 km ilerden sağa Gülümser Sokağına girilir. Yaklaşık 120 m ilerden sola konu taşınmazın bulunduğu Afacan Sokağına girilir. Yaklaşık 40 m ilerde sol kolda 10 kapı numaralı bina girişi ile konu mülke ulaşılır.

Konu mülke yakın konumda İstanbul-Ankara Yolu, Anadolu Otoyolu, Sakıp Sabancı Caddesi, Şehit Kamil Akgün Parkı, İstasyon Camii bulunmaktadır.

Yakın çevresinde 3-4 katlı konut nitelikli yapılar ile ticari nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım toplu taşıma araçları, özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk E: 40.756664 B: 30.014498 koordinatlarında yer almaktadır.

Kocaeli, Türkiye’de yer alan bir şehir ve ülkenin 81 ilinden biri, en kalabalık onuncu şehridir. Şehir, ülkenin en büyük sanayi ve ticaret kentlerinden biridir. Kocaeli; SEGE-2011 sıralamasına göre İstanbul, Ankara ve İzmir’den sonra en gelişmiş şehirdir. 2019 itibarıyla 1.953.035 kişilik nüfusa sahiptir. Adını 1320 yılında İzmit yöresini fetheden Akça Koca’dan almaktadır. İstanbul, Bursa, Sakarya, Yalova illeriyle komşudur.

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi’nin Çatalca–Kocaeli Bölümü’nde, 29° 22’—30° 21’ doğu boylamı, 40° 31’—41° 13’ kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz’le çevrilidir. İl merkezi İzmit’in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.397 km²’dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye’nin en küçük 7. ilidir. Asya ile Avrupa’yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere’nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul–Kocaeli sınırı İzmit Körfezi’nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları’nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneybatısında Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır. Kocaeli’nin on iki

ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler Başiskele, Gölcük, Kartepe, Kandıra, Kartepe, İzmit, Derince, Körfez, Dilovası, Gebze, Çayırova, Darıca'dır. Bu ilçelerde toplam 472 mahalle bulunmaktadır.

Kocaeli, ilk çağlarda Bitinya adı verilen bölgede yer almaktadır. I. Nikomidis tarafından kurulduğu için bu şehre Nicomedia adı verilmiştir. Bitinya Krallığı yıkılıncaya kadar ülkenin başkenti olarak kalmıştır. İmparator Diocletian, 284 yılında Nicomedia'yı fethederek burayı imparatorluğun başkenti yaptı. Ancak İmparator Konstantin döneminde İstanbul başkent yapıldı ve şehir eski önemini yitirdi. 11. yüzyılın sonlarında Kocaeli, Selçuklu egemenliğine girmiştir. Ancak Haçlı Seferleri sırasında bölge Aleksios Komnenos tarafından ele geçirilmiştir. Kocaeli, Orhan Bey döneminde bir uç beyi olan Akçakoca tarafından fethedilmiştir. Osmanlı döneminde Nikomedia şehri önce İznikmid daha sonra İzmit (İzmit) adını almıştır. 19. yüzyılda demiryolunun kente ulaşmasında sonra Kocaeli'de ticari ve toplumsal yaşamı canlanmıştır. 1888 yılında İzmit, bağımsız sancak yapılmıştır. Kocaeli, önce İngilizler tarafından 6 Temmuz 1920'de daha sonra da Yunanlar tarafından 28 Nisan 1921'de işgal edilmiştir. Kurtuluş Savaşı sırasında 28 Haziran 1921'de şehir işgalden kurtulmuştur. Kocaeli, cumhuriyet döneminde sanayileşme sayesinde en hızlı gelişen iller arasına girmiştir. İstanbul'a yakınlığı ve ulaşım kolaylığı bölgenin sanayileşmesine etki etmiştir. 1934'te İzmit'te ilk kağıt fabrikası açılmıştır. Kocaeli, 2 Eylül 1993'te çıkarılan 504 sayılı kanun hükmünde kararname ile büyükşehir unvanı kazandı. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Kocaeli ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 150,1 milyar ile ülkenin dördüncü büyük ilidir.[3] Kişi başına düşen gelirden ise 79.254 ile ilk sırada yer almaktadır. Kocaeli'nin GSYİH'ya yaptığı katkının yüzde 69,9'u sanayi sektöründedir. İlde Kocaeli Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık 1300 sanayi kuruluşu vardır ve bu sanayi kuruluşları genelde Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli markaların fabrikaları il sınırları içinde bulunmaktadır. İldeki sanayi faaliyetleri arasında kimya sanayi yüzde 28 ile birinci sıradadır. Türkiye'de tüketilen toplam elektriğin yüzde 10'u Kocaeli'de üretilmektedir. Kocaeli'de 100 aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu vardır. Bu kuruluşlar ülkeye göre sıralandığında Almanya birinci sırada yer almaktadır. İlde 7'si faal olmak üzere 12 organize sanayi bölgesi vardır.

Kartepe Kocaeli ilinin bir ilçesidir. Kartepe, Daha önceden merkez ilçe olan İzmit'e bağlıydı. Kartepe ilçesi Sarımeşe, Köseköy, Uzunçiftlik, Balaban, Uzuntarla, Eşme, Acısu, Maşukiye, Derbent, Arslanbey ve Suadiye beldelerinin birleşimiyle oluşmuştur. Kartepe'deki köyler ise mahalle olmuştur. 93 Harbinden sonra ilçenin birçok mahallesine Laz nüfus gelmiştir. 2004 yılından Kartepe'nin Sarımeşe semtinde Hergeleci İbrahim Yağlı Güreşleri düzenlenmektedir. İlçede Kartepe Kayak Merkezi bulunur ve Kartepe Dağı vardır. Bu dağ Marmara'nın en büyük 3. dağıdır. Kartepe'nin Sarımeşe semtinde 2015 yılında tam donanımlı kapalı spor salonunun yapımına başlanmıştır. Kartepe'nin Uzuntarla semtinde bulunan Sukaypark'da su sporları yapılmaktadır.

Kartepe, batıda Köseköy yerleşim alanından başlayarak doğuda Sapanca Gölü ve Sakarya sınırına, yine güneyde ve güneydoğuda Kartepe Dağını içine alacak şekilde Sakarya sınırına, güneybatıda ve güneyde Başiskele ilçesine, kuzeyde İzmit ilçesine dayanmaktadır. Kartepe'nin güney kesimini, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve yüksek bir kütle oluşturan Samanlı Dağları'nın orta bölümü meydana getirir. İzmit Körfezi ile İznik Gölü, kısmen de Sakarya Nehri arasındaki su bölümü sahasını teşkil eden bu bölüm çeşitli yüksekliklerdeki platolardan oluşur. Yüz Ölçümü ise 269 km² dir. 32 mahalleden oluşan Kartepe İlçesinin nüfusu, 2019 yılı İlçe Resmi verilerine göre 121.326 kişi olarak tespit edilmiştir.

8.3.ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
		X	
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
		X	
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
		X	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
	X		
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla

			X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
			X	
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
			X	
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
			X	

9. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

9.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), geçen yıla ilişkin üretim yöntemiyle hesaplanan gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) sonuçlarına göre, Türkiye ekonomisi 2019'da yüzde 0.9, geçen yılın son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşti. Türkiye ekonomisi 2019 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 6 büyürken, bu büyüme son 7 çeyreğin en hızlı büyümesi olarak gerçekleşti. Böylece Türkiye ekonomisi son çeyrek verilerine göre dünyanın en hızlı büyüyen ikinci ekonomisi oldu.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7.4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4.6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3.7 ve tarım sektörü 3.3 arttı. İnşaat sektörü yüzde 8.6, mesleki idari ve destek hizmeti faaliyetleri ise 1.8 azaldı. Kişi başına GSYH değeri, 2019'da cari fiyatlarla 51 bin 834 lira (9 bin 127 dolar) olarak hesaplandı. Bu değer, 2018'de 45 bin 463 lira (9 bin 632 dolar) olarak belirlenmişti.

Hane halkı nihai tüketim harcamaları 2019'da bir önceki yıl zincirlemiş hacim endeksine göre yüzde 0.7 arttı ve GSYH içindeki payı yüzde 57.4 oldu. Hane halkı nihai tüketim harcamaları, geçen yılın dördüncü çeyreğinde 2018'in aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak yüzde 6.8 yükseldi. Devletin nihai tüketim harcamaları yüzde 2.7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu yüzde 0.6 azaldı. Geçen yıl, 2018'in zincirlenmiş hacim endeksine göre mal ve hizmet ihracatı yüzde 6.4 yükselirken, ithalat yüzde 3.6 düştü. Mal ve hizmet ihracatı, 2019'un dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise zincirleme hacim endeksi olarak yüzde 4.4, ithalatı da yüzde 29.3 yükseldi. İş gücü ödemeleri 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 19.9, net işletme artışı/karma gelir yüzde 11.5 yükseldi. İş gücü ödemeleri geçen yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19.5, net işletme artışı/karma gelir yüzde 16.7 artış kaydetti. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla gayrisafi katma değer içerisindeki payı 2018'nin aynı çeyreğinde yüzde 33.8 iken bu oran geçen yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 35.1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise yüzde 48.7'den yüzde 47'ye düştü.

Konjonktürel politik hareketlerin takip edildiği ve jeopolitik risklerin gündemden düşmediği bir yılın daha sonuna yaklaşılırken, ülkeler arası siyasi çatışmaların temelinde yatan ekonomik sisteme hakim olma isteği ve bu paralelde oluşan "ticaret savaşı" gelişmeleri, 2019'da piyasaları ve ekonomik kararları etkileyen temel konu oldu.

Brexit gelişmelerinin de yakından takip edildiği 2019'da, Avrupa ekonomisinde istenen toparlanmanın yakalanmaması, İtalya, İspanya ve İngiltere'de siyasi belirsizliklerin oluşması küresel ekonomiye dair yavaşlama kaygılarının artmasını tetikledi.

Gelişmeler çerçevesinde ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) gibi önde gelen merkez bankalarının ekonomiyi desteklemek amacıyla para politikalarında yeniden gevşemeye dönmesi ekonomiye ilişkin risklerin azalmasını sağladı.

Tüm bunlar doğrultusunda 2019 yılı globalleşmenin getirdiği domino etkisi ile tüm ülkelerde olduğu gibi Türkiye ekonomisinde de iç gelişmelerden çok dış gelişmelerin öne çıktığı bir yıl oldu.

Yurt dışındaki riskler ve iç gelişmeler çerçevesinde, ekonomi yönetimi yıl genelinde gerek açıkladığı tedbirlerle gerekse hayata geçirdiği reformlarla ekonomide sert savrulmaların önüne geçti. Böylece 2019, Türkiye'de enflasyonun yüzde 20'lerden tek haneye gerilediği, daralma döneminden tekrar büyümeye geçildiği, ihracatta rekorların kırıldığı ve rekor cari fazlaların görüldüğü bir yıl oldu.

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de ocak ayında yüzde 20,35 düzeyinde gerçekleşen enflasyon, kademeli bir şekilde düşüşe geçerek ekimde yüzde 8,55'e kadar geriledi. Kasımda yüzde 10,56 ile yeniden çift haneye çıkan enflasyonun, yılı Yeni Ekonomi Programı'nın (YEP) hedefi olan yüzde 12'ye yakın bir seviyede tamamlayacağı öngörülmüyor.

Büyüme tarafında yıl içinde dengelenme sürecinden dönüşüm sürecine geçildiği görüldü. Bu anlamda geçen yılı yüzde 2,6 büyümeyle tamamlayan Türkiye ekonomisi, 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,3 ve ikinci çeyreğinde yüzde 1,6 daraldı. Üçüncü çeyrekte beklentileri aşarak yüzde 0,9 büyüyen ekonominin, YEP hedefleri doğrultusunda 2019'u yüzde 0,5'lik Gayrisafi Yurt içi Hasıla artışıyla tamamlaması bekleniyor.

Geçen yıl 27,6 milyar dolarla son 9 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşen cari açığın, 2019'da kademeli iyileştiği ve artıya geçtiği görüldü. Türkiye, son 12 aylık cari dengede haziranda yaklaşık 17 yılın ardından ilk kez fazla verdi. "Türkiye'nin yumuşak karnı" olarak nitelendirilen ödemeler dengesinde elde edilen başarının 2020'de de sürdürülmesi yönünde kararlı bir duruş sergileyen ekonomi yönetiminin, cari açığın milli gelir içindeki payı için 2020 hedefi yüzde 1,2 düzeyinde bulunuyor.

Bu yıl ekonomik göstergelerde YEP'te belirtilen hedeflere yakın bir tablonun oluşması dikkati çekerken, bu durum söz konusu programda 2020 için çizilen çerçeveye dair güveni de artırdı.

YEP'te enflasyon hedefleri, 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla yüzde 12, yüzde 8,5, yüzde 6 ve yüzde 4,9 düzeyinde bulunuyor. Programda işsizlik oranının 2019'da yüzde 12,9, 2020'de yüzde 11,8, 2021'de yüzde 10,6 ve 2022'de yüzde 9,8 olması hedefleniyor. Büyüme hedefleri ise 2019 için yüzde 0,5, sonraki 3 yıl için yüzde 5'er olarak yer alıyor.

Bu yıl Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) son 4 toplantıda toplam 1200 baz puanlık faiz indirimi yaparken, politika faizi yıl başında bulunduğu yüzde 24 seviyesinden yüzde 12'ye inmiş oldu.

Sadece faiz indirimleri ile değil, repo ve swap ihaleleri, zorunlu karşılık düzenlemeleri ve sözle yönlendirmeleri ile öne çıkan TCMB'nin, finansal piyasalarda sağladığı istikrar ile ekonomiye çok önemli bir şekilde destek sağladığı görüldü.

Bu kapsamda TCMB'nin 2019'daki seri faiz indirimlerine gelecek yıl ara vereceği ve bekle-gör politikasını benimseyebileceği konuşulsa da, ekonomistler 2020'de politika faizinde 150-300 baz puan daha azaltım bekliyor. Böylece piyasalarda politika faizinin 2020'de yüzde 9,0 ila yüzde 10,5 arasında şekilleneceği öngörülmüyor.

TCMB'nin reel sektör, finansal sektör ve profesyonellerle geniş kapsamlı olarak gerçekleştirdiği aralık ayı beklenti anketine bakıldığında ise 2019 sonunda enflasyonun yüzde 11,62 düzeyinde gerçekleşeceği, ekonominin de yüzde 0,4 büyüyeceği öngörülmüyor. Söz konusu ankette 12 ay sonrasına yönelik enflasyonun yüzde 10,07, büyümenin yüzde 3,2 ve politika faizinin yüzde 10,60 düzeyinde gerçekleşeceği öngörülmüyor.

Uluslararası kurumların Türkiye ekonomisine yönelik tahminlerine bakıldığında, yıl içinde çeşitli revizyonların gündeme gelmesi dikkati çekti. Bu açıdan özellikle 2019'de ekonominin sert daralacağını bekleyen uluslararası kurumların yıl sonuna yaklaştıkça bu öngörülerini büyüme yönünde güncelledikleri görülüyor. Bu da ekonomiye yönelik tahminlerde son birkaç yıldır önemli revizyonlarla gündeme gelen kurumların 2020 beklentilerine temkinli yaklaşımı beraberinde getiriyor.

Bu kapsamda, nisan ayında açıkladığı raporda 2019'da Türkiye ekonomisinin yüzde 2,5 daralacağı beklentisine yer veren Uluslararası Para Fonu (IMF), bu beklentisini eylülde yüzde 0,25 büyüme yönünde değiştirdi. Aynı dönemde IMF, Türkiye ekonomisine yönelik 2020 büyüme beklentisi ise yüzde 2,5'ten yüzde 3'e revize etti.

IMF, nisan raporunda belirlediği Türkiye ekonomisine yönelik enflasyon beklentisini Ekimde 2019 için yüzde 17,5'ten yüzde 15,7'ye, 2020 için ise yüzde 14,1'den yüzde 12,6'ya çekti.

Dünya Bankası da 2019'da Türkiye'ye yönelik büyüme tahminini ocak ayında açıkladığı raporda yüzde 1,6 olarak belirlerken, bu rakamı yıl içinde yüzde eksi 1,0'e revize etmişti. Banka ekim ayında ise Türkiye'de milli gelirin 2019'da değişiklik göstermeyeceği, dolayısıyla büyümenin yüzde 0 düzeyinde gerçekleşeceği öngörüsünde bulundu. Dünya Bankası'nın Türkiye ekonomisine yönelik 2020 beklentisi yüzde 3 düzeyinde bulunuyor.

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) ise yılbaşında 2019 için Türkiye ekonomisine yönelik yüzde eksi 1,8 olan daralma beklentisini mayısta yüzde eksi 2,6'ya revize etmiş, eylülde bu rakamı yüzde eksi 0,3 olarak öngörmüştü. Örgüt kasımda, Türkiye ekonomisinin bu yılı yüzde 0,3 büyümeyle kapatacağı beklentisini duyurmuştu. OECD, 2020 için Türkiye ekonomisine yönelik beklentisini ise yüzde 3 düzeyinde belirledi.

Bu göstergelerin yanı sıra 2020 yılının başında Çin'in Wuhan kentinde başlayan corona virüs salgını tüm dünyada büyük bir panik oluşturdu. Türkiye sınırlarını aşip ülkeyi de etkisi altına alan bu salgının ekonomik etkileri de belirginleşmeye başladı. Corona virüsü birçok ülkeyi etkilediği gibi Türkiye için de olumlu ve olumsuz etkileri olacağını söyleyebiliriz.

Corona virüsü salgını sonucunda petrolde meydana gelen ciddi düşüş tüm dünya piyasasını alt üst etti. Enerji fiyatlarında meydana gelen bu düşüş enflasyon açısından olumlu olabilir. Ayrıca Türkiye enerjide dışa bağımlı olduğu için bu durum bizim açımızdan olumlu gözüküyor.

FED'in geçtiğimiz sene faizlerde yaptığı artış Türkiye'yi oldukça olumsuz etkilemişti. Fakat corona virüsü sonrası ABD Merkez Bankası faizlerde indirim gitti. Döviz borcu olan bir ülke olarak faizlerdeki bu gelişme bizim açımızdan olumlu etkileri olacağını düşünüyoruz.

Bunun yanı sıra Tüm dünyada hayatı durma noktasına getiren bu kriz sonucu birçok ülkede sokağa çıkma yasağı ilan edilmesi ve birçok ülkede sokağa çıkma yasağı olmasa da evden çalışma modeline dönülmesi ve sanayi üretime ara vermiş durumdadır. Aynı şekilde Ülkemizde de sorunlu olmadıkça sokağa çıkılmaması yönünde yapılan uyarılar doğrultusunda bir çok sanayi tesisinde üretime ara verildi. Bankalar ve hizmet sektöründe ise mümkün olduğunca az kişi ile çalışılmaya ve mümkün oldukça evden çalışmaya dönülmüş durumdadır. Ekonomiye olan etkileri ileride ortaya çıkacaktır.

Gayrimenkul piyasasının Sosyo-ekonomik alanlardaki gelişme ve dalgalanmalardan doğrudan etkilendiği bilinmektedir. 2007 yılı sonunda dünyada yaşanan mortgage krizi nedeniyle inşaat ve gayrimenkul piyasasının, uluslararası ve ulusal düzeyde bir durgunluk dönemine girdiği anlaşılmaktadır. Kısmen etkileri azalmış olan küresel ekonomik krize bağlı durgunluk, gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemekte, emlak satışlarının ve fiyatların azda olsa bir düşüş içinde olduğu gözlenmektedir. Ancak 2010 yılı başından itibaren gayrimenkul piyasasında az da olsa bir hareketlilik gözlenmektedir. Faizlerin düşmesi emlak sektörünü cazip duruma getirmiş olup buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında da yukarı doğru bir seyir gözlenmektedir. Geçmişten bugüne bakıldığında krizler başladığında ilk konut sektörünün bundan etkilendiği ve krizden çıkış başladığında ilk çıkışın yine konut sektöründe olduğu görülmektedir. 2017 yılından beri gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk 2018 yılında dövizde yaşanan ani yükseliş ile inşaat maliyetlerinin çok artması ile gayrimenkul sektörü durma noktasına gelmiştir. 2019 yılı genel olarak küresel bazda artan büyüme endişeleri ve alınmaya çalışılan önlemlerle geçen bir yıl oldu. Yaşanan ticaret savaşları, küresel ekonomik dengesizlikleri beraberinde getirdi. Bu durumun varlık fiyatlarında aşağı yönlü beklentileri güçlendirmiştir.

Gelişmiş ülkelerde sağlanan parasal teşviklerin ve uygulanan faiz politikalarının istenilen başarıya ulaşamadığını gözlemledik. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon politikalarına göre benzer uygulamalar yaparak, ekonomik büyüme stratejileri oluşturmaya çalıştılar.

Ülkemizde ise ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaların özellikle son dönemde faiz alanında etkilerinin giderek daha normalleşmektedir.

İnşaat sektörünün, yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla, ülke ekonomimiz için son derece büyük bir öneme sahiptir. Geçtiğimiz 20 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir büyüme gerçekleştirmiştir. 2019 yılına baktığımızda gerçekleşen konut satışı rakamlarının, konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğunu söyleyebiliriz. Son dönemde ise özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler, özellikle ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmış olup, hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başlamıştır.

Konut satışlarında yabancıya satışların da önemli bir yere sahiptir. Yabancı satışlarda, 2019 yılında yaklaşık 45.000 adet konut satışı yapıldı. 2020 yılında özellikle hazır konutlar olmak üzere beklentiler bu rakamın çok üzerindedir.

9.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

İlçenin tümü Kocaeli kentinin batısında körfez ile doğusunda Sapanca gölü arasında yer alır. Merkez belediye Köseköy'ün kuruluşu 1600'lü yıllara kadar gitmektedir. Ancak zaman zaman yapılan kazılarda ortaya çıkan Roma ve Bizans dönemlerine ait tarihi eser ve mezarlara bakıldığında Köseköy'ün kuruluşunun 1600'lü yıllardan çok daha önceki tarihlere dayandığı, Bitinya ile başladığı söylenebilir. Kurtuluş Savaşı'nda çevre köylerde ikamet eden Rumlar hem beldeye hem de belde halkına büyük zarar vermişlerdir. 1925 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında yapılan nüfus mübadelesi sonunda Yunanistan'dan Türkiye'ye gönderilen vatandaşların yerleşmeleri ile göç almaya başlayan Köseköy, daha sonraki yıllarda başta Karadeniz Bölgesi olmak üzere ülkemizde göç yörelerinden göç almaya devam etmiştir.

Kartepe, batıda Köseköy yerleşim alanından başlayarak doğuda Sapanca Gölü ve Sakarya sınırına, yine güneyde ve güneydoğuda Kartepe Dağını içine alacak şekilde Sakarya sınırına, güneybatıda ve güneyde Başiskele ilçesine, kuzeyde İzmit İlçesine dayanmaktadır. Kartepe'nin güney kesimini, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve yüksek bir kütle oluşturan Samanlı Dağları'nın orta bölümü meydana getirir. İzmit Körfezi ile İzmit Gölü, kısmen de Sakarya Nehri arasındaki su bölümü sahasını teşkil eden bu bölüm çeşitli yüksekliklerdeki platolardan oluşur.

Yüz Ölçümü ise 269 km² dir. 32 mahalleden oluşan Kartepe İlçesinin nüfusu, 2019 yılı İlçe Resmi verilerine göre 121.326 kişi olarak tespit edilmiştir

Kartepe Coğrafi yapısıyla doğa sporlarının ve sporun her türünün yapılmasına olanak sağlıyor. Bölgede kar kayağı, su kayağı, yamaç paraşütü, motocross, jeep safari, ATV safari, at safari, trekking, kampçılık, dağ bisikleti, olta balıkçılığı gibi birçok spor yapıyor.

Soğuk savaş döneminde ABD'nin en büyük dinleme üslerinden biri de 1950'li yılların sonunda Kartepe'de kurulmuştur. 1977 yılına kadar faaliyette olan üs özellikle Sovyetler Birliğinin uzay faaliyetlerini dinleme görevini yürütmüştür. Üs bünyesindeki devasa anten "Fil Kafesi" olarak da anılırdı. Üssün faaliyette olduğu dönemde çok sayıda Amerikalı aile Kartepe'de yaşamıştır. Kartepe'de bir mahallenin adı halk arasında hâlâ "Amerikan Mahallesi" olarak anılır.

Marmara Bölgesi'nin Uludağ'dan sonra en çok ziyaretçi çeken kış turizm merkezi olan Kartepe ilçesi, kış turizminin yanı sıra çevresindeki yaylaları, kanyoları ve Maşukiye'deki şifalı suyu ile adeta bir cenneti andırmaktadır. Aynı zamanda Maşukiye'de orman içerisinden doğan derecenin oluşturduğu çağlayanların çevresinde piknik alanları ve alabalık restoranları bulunmaktadır.

9.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ticari mülk olarak kullanıma uygundur.

9.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Merkezi konumda olması• Altyapı olanaklarının tam olması• Ulaşım imkânlarının tam olması	<ul style="list-style-type: none">• Natamam durumda olması• Ruhsat süresinin bitmiş olması

10. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

10.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI (Emsal Satışlar ve/veya Emsal Kiralar)

Arsa Emsaller

EMSAL 1: Konu mülke yakın konumda, 2050 parselde, Ticaret+Konut Alanı, H:15,50m imar koşullarına sahip, 275 m² olarak ifade edilen arsa için istenen değer: 899.000-TL. (m² birim değeri 3.269-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (545) 281 88 80 Yapılaşma şartları gereği düşük şerefiyelidir.

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, 214 parselde, Ticaret Alanı, H:21,50m imar koşullarına sahip, 319 m² olarak ifade edilen arsa için istenen değer: 1.400.000-TL. Emsal mülk konu mülke göre konum bakımından şerefiyesi yüksektir. (m² birim değeri 4.389-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (542) 522 41 41

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda, Konut Alanı, H:9,50m imar koşullarına sahip, 264 m² olarak ifade edilen arsa için istenen değer: 425.000-TL. Emsal mülk konu mülke göre konum ve yapılaşma şartları bakımından düşüktür. (m² birim değeri 1.610-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (536) 302 66 93

Emlakçı beyanları

EMSAL 4: Konu mülkün bulunduğu bölgenin seçkin emlakçılarından, bölgede arsa alım satımı yapan ve bölgeye hakim olan Arz Gayrimenkulden Fatih Bey ile görüşülmüştür. Söz konusu bölgede konut imarlı arsa m2 birim fiyatlarının 1.000-TL civarında olduğunu, ancak taşınmazın yapılaşma koşulları sebebiyle maksimum 2.500-3.000-TL civarında olabileceğini söylemiştir. **Arz Gayrimenkul:** 0 (532) 054 00 41

EMSAL 5: Konu mülkün bulunduğu bölgenin seçkin emlakçılarından, bölgede arsa alım satımı yapan ve bölgeye hakim olan Arsen Gayrimenkulden Ferhan Bey ile görüşülmüştür. Söz konusu taşınmazın yapılaşma koşulları sebebiyle maksimum 2.500 -TL civarında olabileceğini söylemiştir. **Arsen Gayrimenkul:** 0 (532) 584 68 11

EMSAL 6: Konu mülkün bulunduğu bölgenin seçkin emlakçılarından, bölgede arsa alım satımı yapan ve bölgeye hakim olan - Emlak ile görüşülmüştür.(Görüşülen kişi raporda isim geçmesini istemediğini söylediğinden isim ve numara belirtilmemiştir). Söz konusu taşınmazın yapılaşma koşulları sebebiyle maksimum 2.000-2.500 -TL civarında olabileceğini söylemiştir. - **Emlak:** -

Satılık emsaller

EMSAL 7: Konu mülke yakın konumda, Sakıp Sabancı Caddesi üzerinde, 4 yıllık, zemin katta konumlu, 195 m2 alanlı dükkan için istenen değer: 2.000.000-TL. Emsal mülk %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 10.256-TL/m² x 0.90 = 9.231-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (543) 321 92 91

EMSAL 8: Konu mülke yakın konumda, yeni binada, 2. katta, 1+0, 65 m2 alanlı daire için istenen değer: 375.000-TL. (Emsal mülk %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 5.769-TL/m² x 0.90 = 5.192-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 655 04 92

EMSAL 9: Konu mülke yakın konumda, yeni binada, 3. katta, 1+1, 80 m2 alanlı daire için istenen değer: 485.000-TL. (Emsal mülk %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 6.063-TL/m² x 0.90 = 5.457-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (505) 658 03 16

EMSAL 10: Konu mülke yakın konumda, 480 Residence Sitesinde, yeni binada, 1. katta, 3+1, 155 m2 alanlı daire için istenen değer: 545.000-TL. (Emsal mülk %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 3.516-TL/m² x 0.90 = 3.165-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 656 42 42

EMSAL 11: Konu mülke yakın konumda, 480 Residence Sitesinde, yeni binada, 1. katta, 1+1, 70 m2 alanlı daire için istenen değer: 250.000-TL. (Emsal mülk %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 3.571-TL/m² x 0.90 = 3.214-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (553) 220 68 29

Komple Bina Emsalleri

EMSAL 12 : Konu mülke benzer konumda 5 yıllık bodrum+zemin+2 normal kat+çatı katlı zemin katı dükkan normal katlar ofis şeklinde yapılmış toplam 750 m2 dış cephesi cam giydirme tamamlanmış bina için istenen değer : 3.050.000 TL (m2 birim değeri : 4.066 TL/m2) Sahibinden TEL : 0 (532) 233 41 06 Emsal için %10 pazarlık payı uygulanmış olup 4.066 TL/ m² x 0,90 = 3.660 TL/ m²)

EMSAL 13 : Konu mülke göre şerefiyeli konumda D-100 karayoluna cepheli, 319 m2 arsa üzerinde 5 kat imarlı olduğu belirtilen ancak yerinde bodrum(240m2) + zemin (240m2) + 2 kat (128m2 x 2)+ 3.kat (152m2) toplam 888 m2 arsa tapulu yasal olmayan tamamlanmış camekan bina bulunan taşınmaz için istenen değer : 5.900.0000 TL (Bina paçal birim değeri : 6.644 TL/ m²) Emsalde konumunun daha iyi olması sebebiyle % -30 şerefiye % 10 pazarlık payı uygulanmıştır. (Birim değeri : 6.644 TL/ m² x 0,70 x 0,90 = 4.185 TL/ m²) HOMEX GAYRİMENKUL TEL : 0 (532) 417 83 11

EMSAL 14 : Konu mülke yakın konumda daha merkezi ve şerefiyeli konumda 245 m2 arsa içerisinde 130 m2 oturumlu zemin + 3 normal katlı toplam 520 m2 3 daire 3 işyeri olduğu belirtilen 25 yıllık bina için istenen değer : 3.000.000 TL (m2 birim değeri : 5.769 TL/ m²) Emsalde konumunun daha iyi olması sebebiyle % -25 şerefiye % 10 pazarlık payı uygulanmıştır. (Birim değeri : 5.769 TL/ m² x 0,75 x 0,90 = 3.894 TL/ m²) Sahibinden TEL : 0 (544) 474 58 70

Komple Bina Kiralık Emsalleri

EMSAL 13 : Konu mülke göre şerefiyeli konumda D-100 karayoluna bakan yan yolda, zemin +asma + 3 normal kat toplam 1.680 m2 belirtilen natamam gözüken komple bina olarak pazarlanan taşınmaz için istenen kira değeri : 32.000 TL (Bina paçal kira birim değeri : 19TL/ m²) Emsalde konumunun daha iyi olması sebebiyle % -50 şerefiye % 10 pazarlık payı uygulanmıştır. (Birim değeri : 19 TL/ m² x 0,50 x 0,90 = 11,40 TL/ m²) TALİP GAYRİMENKUL TEL : 0 (532) 624 91 80 (Alan olarak taşınmaza göre küçük olduğundan birim değeri yüksektir.)

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ

Emsal taşınmazların satılık olanları arsa, bina, dükkan ve ofis emsali olarak belirtilmiştir. Arsa emsalleri ve bina emsallerinde yapı değerleri düşülerek ulaşılan arsa emsalleri maliyet yöntemine göre değerlendirilmiştir. Bina, dükkan ve ofis emsalleri Emsal satışların karşılaştırılması yönteminde kira emsalleri kira değerlerinin belirlenmesinde dikkate alınmıştır. Kiralık ve

	satılık emsallerde. Konumuna, arsa ise imarına, yapı ise niteliğine ve bakım durumuna göre düzeltme yapılarak birim fiyatlara ulaşılmıştır.
10.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI	Güncel değer: 24.343 m ² x 1.253 TL/m ² = 30.500.000,00-TL , Bitmesi halindeki değeri : 24.343 m ² x 2.260 TL/m ² = 55.000.000,00-TL ,

10.2. MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerinde rezidans bloğu olması nedeniyle taşınmazın arsa payına düşen hisse değeri üzerinden arsa değeri tespit edilerek otel bloğunun bina maliyet değeri eklenmek sureti ile değer hesaplaması yapılmıştır. Bitmesi halindeki değeri öngörüye dayanmakta olup bitmesi durumunda raporun yenilenmesi uygun olacaktır.

10.2.1.YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ (56500/77000)	7.177,21	860	~6.150.000,00 TL
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	24.343	2.000	~48.685.000,00 TL
Teras	205	800	~165.000,00 TL
BİTMIŞLİK ORANI(%50)			-24.500.000,00 TL
GİRİŞİMCİ KARI (%0)	-	-	-
YIPRANMA MİKTARI (%0)	-	-	-
TOPLAM YASAL DEĞER	-		~30.500.000,00 TL

10.2.2.BİTMESİ HALİNDEKİ DURUM DEĞERLEMESİ

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ (56500/77000)	7.177,21	860	~6.150.000,00 TL
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	24.343	2.000	~48.685.000,00 TL
Teras	205	800	~165.000,00 TL
BİTMIŞLİK ORANI(%50)			-
GİRİŞİMCİ KARI (%20)	-	-	-
YIPRANMA MİKTARI (%0)	-	-	-
TOPLAM BİTMESİ HALİNDEKİ DEĞER	-		~55.000.000,00 TL

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretim kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorte etme Süresi = Değer

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

10.3.1. GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	Brüt aylık kira çarpanı 300 ay
10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık kira bedeli 100.000-TL / Yıllık kira bedeli 1.200.000-TL
10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	100.000-TL X 300 = 30.000.000-TL

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Konu taşınmaz natamam durumda olduğundan ve kullanılabilir durumda olmadığından kira değeri tespiti yapılamamıştır. Aylık natamam kira birim değeri 4TL/m², Aylık kira değeri : 100.000 TL, Yıllık kira değeri : 1.200.000 TL olacağı öngörülmüştür. Ayrıca bitmesi halinde bitmesi halinde kira birim değeri : 7,59 TL/m² , aylık kira değeri : 185.000 TL , bitmesi halinde yıllık kira birim değeri : 2.220.000 TL olabileceği öngörülmüştür.

10.4.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazın yer aldığı bölgede boş arsa ve yeni yapılaşma olmadığından dolayı kat karşılığı oranı bilinmemektedir.

10.4.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 6306 sayılı (kentsel dönüşüm yasası) kanun kapsamında benzer parsellerdeki eski binalar kat karşılığı yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

11. EKSPERİN KANAATI

<input type="checkbox"/> Satılabilir	<input checked="" type="checkbox"/> Alıcısı az	<input type="checkbox"/> Satışı zor	<input type="checkbox"/> Satılamaz
--------------------------------------	------------------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

12. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Konu mülkün değerlemesinde esas olarak maliyet yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işleme arsa değer takdirini yapar, Üzerinde bulunan. Yapıların inşa maliyetlerinden yıpranma payları (amortisman) düşülür girişimci karı eklenerek değere ulaşılır. Diğer yöntemler ile ulaşılan değerler birbirine çok yakın çıkmış olup konu mülkün bina nitelikli olması nedeni ile Maliyet yöntemi ile ulaşılan değer nihai değer olarak belirlenmiştir.

13. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

13.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır., Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

13.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir."

22.r) (Değişiklik:RG-09/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Değerleme tarihi itibarıyla de fiili kullanım şekli natamam binadır. Bu haliyle proje vasıflı olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

13.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu, bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Emsal satışların karşılaştırılması ve maliyet yöntemi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 30.500.000,00-TL ve Yazıyla; (Otuzmilyonbeşyüzbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 30.500.000,00-TL + KDV(%18) 5.490.000,00-TL = 35.990.000,00-TLdir.

Usd kurundan değeri; 3.959.856,15 USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1USD : 7,7023

Hazırlayan

Ahmet Resul AKIN

Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 410852



Kontrol

Serhat Bozan

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401262

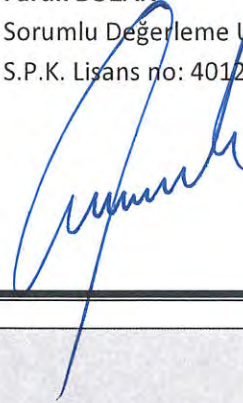


Onay

Faruk BOZAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

S.P.K. Lisans no: 401226



14. EKLER

- RESİMLER
- İMAR DURUMLARI
- MİMARİ PROJE RESİMLERİ
- YAPI RUHSATLARI
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ