



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

RAPOR NO.....: 17-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, Karamürsel ilçesi, 4 Temmuz Mahallesi, Mehmet Akif Ersoy Bulvarı üzerinde, 100 ada 19 parselde yer alan "3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası "niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin 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.....: 4.000.000-TL (DÖRTMİLYON-TÜRKLİRASI)

KDV DAHİL DEĞERİ.....: 4.720.000-TL (DÖRTMİLYON YEDİYÜZYİRMİBİN-TÜRKLİRASI)


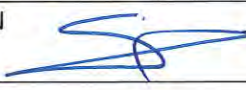
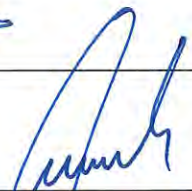
Niş İstanbul Residence D Blok 15 Kat No:175 Bahçelievler / İSTANBUL

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 DANIŞMANLIK A.Ş.
Niş İstanbul Residence D Blok
Kat:15 D:175 Bahçelievler / İST.
Yenibosna V.D. 330 045 5419

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/ 17-REV
RAPORUN KONUSU	Kocaeli ili, Karamürsel ilçesi, 4 Temmuz Mahallesi, Mehmet Akif Ersoy Bulvarı üzerinde, 100 ada 19 parselde yer alan "3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası "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.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Tapu bilgileri 2.1. maddesinde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Karamürsel Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 02.07.2008 tarihli Karamürsel İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planına göre Konut+Ticaret Alanı lejantına sahiptir. Bitişik nizam, Hmax: 15.50m ÖnBahçe Mesafesi:0m, arka bahçe mesafesi:H/2 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Değerleme konusu taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARİÇ) DEĞER	4.000.000-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	AHMET RESUL 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 KARŞILIĞI 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, Karamürsel ilçesi, 4 Temmuz Mahallesi, Mehmet Akif Ersoy Bulvarı, 100 ada 19 parselde yer alan, 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası 'nın 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	1/1
İLÇESİ	KARAMÜRSEL	ADA	100	BLOK NO	-
TAŞINMAZ KİMLİK NO	43512353	PARSEL	19	KAT NO.	-
MAHALLESİ	CAMİATİK	ALANI (m ²)	789.99	B.B. NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası		
MEVKİİ	-	CİLT	4	SAYFA	308
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)				
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULUN ADRESİ	Kocaeli ili, Karamürsel ilçesi, 4 Temmuz Mah., Mehmet Akif Ersoy Bk., Ziraat Bankası, No: 66A KOCAELİ
----------------------------------	---

2.3. TAPU KAYDINDA SON ÜÇ YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: En son 01.06.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Ayni 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 06.11.2020 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır.

İPOTEK	--
HACİZ	--
DİĞER ŞERHLER	--
BEYANLAR	-Diğer (Konusu: Ayni Sermaye Hakkı Kurulmuştur. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına (lehine) Ayni Sermaye Konulması Taahhüdü vardır.) Tarih: 01/06/2020 Sayı: -(Şablon: Diğer)(01/06/2020 tarih 2710 yevmiye) -İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (12/08/2015 tarih 5097 yevmiye) - İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (14/09/1994 tarih 2698 yevmiye)
AÇIKLAMA	-İmar düzenlemesine alınmıştır beyanı, 17.11.2020 tarihinde Karamürsel Belediyesi İmar Müdürlüğünden sorulmuş olup, yapılaşma ile alakalı olarak herhangi bir sıkıntısı bulunmadığı söz konusu İmar düzenlemesine alınmıştır beyanın işlevinin kalmadığı 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 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası'dır. Değerleme tarihi itibarıyla yapının tamamı banka şubesi ve operasyon birimi olarak kullanılmaktadır. Bu haliyle 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası 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/Yığıma 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

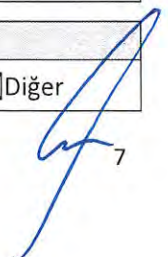
<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

3.4. YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input 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
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---


7

3.6. İŞÇİLİK VE MALZEME				
<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input 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 type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input 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	14	3 Kat	-	1. Derece

3.9. ARSAYA AİT BİLGİLER			
Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Konu taşınmazın çevresi konut-ticari arsalar üzerinde yer alan yapılar ile çevrili olup, yakınında ticari nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır.	Konu taşınmaz çokgen şekline yakın formda olup, Mehmet Akif Ersoy Bulvarına cephesi ~25m., İdris Gülbaş Sokağına cephesi ~18m., derinliği ~37m. uzunluktadır.	-	Konu taşınmaz az eğimli arazi yapısındadır.

4. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ			
4.1. İMAR DURUMU			
PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Karamürsel Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	02.07.2008
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	5 Kat (15,50m.)
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
LEJANT	Konut+Ticaret alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Karamürsel Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada alınan bilgilere göre, 02.07.2008 tarihli Karamürsel İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planına göre Konut+Ticaret Alanı lejantına sahiptir. Bitişik nizam, Hmax: 15.50m ÖnBahçe Mesafesi:0m, arka bahçe mesafesi:H/2 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Edinilen bilgi kapsamında konu taşınmazın içerisinde bulunduğu 100 ada 19 parsel ile ilgili yola terk, kamusal terk bulunmamakta olup, riskli alan ve kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde bulunmamaktadır. Konu mülkte tapuda İmar düzenlemesine alınmıştır beyanı bulunmakta olup 17.11.2020 tarihinde Karamürsel Belediyesi İmar Müdürlüğünden sorulmuş yapılaşma ile alakalı herhangi bir sıkıntısı bulunmadığı söz konusu beyanın işlevinin kalmadığı bilgisi alınmıştır		

4.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	
ONAYLI PROJE TARİH VE NO	17.02.2015- bila
RUHSAT TARİH VE NO	18.05.2015-bila
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	28.09.2015-50
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Evet
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Ana taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir.

ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Karamürsel belediyesinde yer alan İmar Müdürlüğü görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	-
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	-
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	04.12.2020 tarih M2941B76A0B27 numaralı sertifikası bulunmaktadır.

5. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Konu mülk 100 ada 19 parsel üzerinde bulunan 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası'dır. Karamürsel Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde bila tarih bila sayılı mimari projesi görülmüştür. Tarafımıza gösterilen proje tarih ve onaysız olup, söz konusu tadilat projesi üzerinden ruhsat ve iskan alınması ve tapuya cins tashihi yapılmış olması sebebiyle esas alınmıştır. tadilat ruhsatı üzerinde proje tarihi 17.02.2015 olarak görülmüştür. 17.02.2015 tarih bila sayılı tadilat projesine göre, konu mülkün projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir.

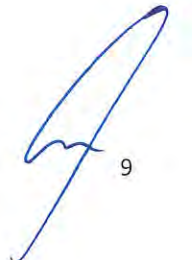
Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede 01.08.2006 tarih 2006/35 sayılı yapı ruhsatı, 18.05.2015 tarih bila sayılı tadilat ruhsatı ve ruhsat ekli mimari projesi incelenmiştir. 28.09.2015 tarih 50 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesinde 1 bodrum, zemin, 1 normal kat olarak, taban oturumu 235 m2, toplam inşaat alanı 641 m2 iskan edilmiştir. Belediye arşiv dosyasında yapılan dijital incelemede herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

6. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)

Konu mülk Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi 4 Temmuz Mahallesi 100 Ada 19 Parsel nolu 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası'dır. Konu mülk 789,99 m2 parsel alanına sahiptir. Geometrik açıdan çokgen şekline benzer bir yapıda olup topoğrafik açıdan az eğimli durumdadır. Parselin Mehmet Akif Ersoy Bulvarına cephesi ~25m, İdris Gülbaş Sokağına cephesi ~18m., derinliği ~37m olup ölçüler belediyeden alınan kroki üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Parsel imar planında "Konut+Ticaret Alanı" lejantına sahip olup, bitişik nizam, HMax: 15.50m yapılaşma şartlarına sahiptir. Konu mülkün altyapı ve yol, su elektrik, doğalgaz vs. olanakları bulunmaktadır. Konu parsel üzerinde 17.02.2015 tarih bila sayılı mimari projesine göre bodrum kat (235m2) + zemin kat (203m2) + 1. normal kat (203m2) düzeninde toplam 641 m2 alanlı yapı bulunmaktadır. 17.02.2015 tarih bila sayılı tadilat projesine göre bodrum katı; 2 adet kasa alanı, para sayma odası, 3 adet arşiv, wc alanları, kazan daireesi, su deposu, Koridor, hol düzeninde brüt 235 m2 alanlıdır. Zemin katı sistem odası, bireysel MİY, banko, operasyon, müşteri holü düzeninde brüt 203 m2 alanlıdır. 1.normal katı müdür odası, girişimci MİY, banko, wc alanları, müşteri holü düzeninde brüt 203 m2 alanlıdır. Konu mülk projesine göre toplamda brüt 641 m2 alanlıdır. Konu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde tadilat projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Mevcut durumda konu mülk banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlı kapı, iç kapılar alüminyum doğrama ve panel kapıdır. Yerler kısmen parke, kısmen seramik kaplıdır. Pencereler alüminyum-pvc doğramadır.

7. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.



9

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, Karamürsel İlçesi, 4 Temmuz Mahallesi, Mehmet Akif Ersoy Bulvarı üzerinde yer alan 100 ada 19 parsel nolu 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası'dır. Konu mülke ulaşım için, karamürsel Sahilinde Gazanfer Bilge Caddesi üzerinden Karamürsel Limanı istikametinde ilerlerken soldan Cumhuriyet Caddesine girilir. Yaklaşık 190 m ilerden sola konu taşınmazın bulunduğu Mehmet Akif Ersoy Bulvarına girilir. Yaklaşık 40 m ilerde sol kolda 66A kapı numaralı bina girişi ile konu mülke ulaşılır. Konu mülke yakın konumda Gazanfer Bilge Caddesi, Karamürsel Sahili, Karamürsel Vapur İskelesi, Karamürsel Belediyesi, Yeni Camii bulunmaktadır. Konu mülkün karşısında (güney cephesinde) Karamürsel Belediyesi bulunmaktadır.

Yakın çevresinde benzer nitelikte 4-5 katlı konut nitelikli yapılar ile ticari nitelikli yapılaşma bulunmaktadır. Konu mülke ulaşım toplu taşıma araçları, özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Ekspertizi yapılan konu mülk E: 40.692485 B: 29.616568 koordinatlarında yer almaktadır.

Kocaeli, Türkiye'de yer alan 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[2]. 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, Karamürsel, 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 yıkılınca 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 arasında 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. Kişi başına düşen gelirden ise 79.254 ile ilk sırada yer almaktadır. Kocaeli'nin GSYİH'a 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.

Karamürsel Kocaeli ilinin bir ilçesidir. Karamürsel, Kaptan-ı Derya Mürsel Alp'in lakabıdır. Karamürsel Kocaeli'ne bağlı bir ilçedir. Kocaeli körfezinin güneyinde, Gölcük ile Yalova arasında yer alır. Sahili, balık lokantaları, meyve bahçeleri (kiraz, erik, şeftali, armut, incir vb.) ve zeytinciliğiyle bilinir. Karamürsel'e ait olan ve başka bir benzeri olmayan Karamürsel sepeti mevcuttur. Karamürsel sepetinin diğer sepetlerden farkı sapı olmamasıdır. Ancak onun yandan geçirilmiş ipi vardır ve bele bağlanır. Ayrıca küçük görünür ama çok şey alır. O yüzden Karamürsel sepeti "Ufacık tefecik gördün de Karamürsel sepetimi sandın" ifadesiyle çok kullanılan bir nama sahiptir. Ayrıca Karamürsel'e ait sadece Karamürsellilerin bildiği kendine özgü yemeği de (özellikle ramazan ayında yapılır) simit dolmasıdır. Yıllardır 4 Temmuz Karamürsel'in Kurtuluşunun yıldönümünde her sene yapılan şenlikleriyle bilinir. Ayrıca Karamürsel'de Osmanlı Dönemi kurulan kumaş fabrikasına ait bir baca bulunur. Bu tarihi baca günümüze dek yıkılmadan kalabilmiştir.

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 artığı/karma gelir yüzde 11.5 yükseldi. İş gücü ödemeleri geçen yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19.5, net işletme artığı/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 artığı/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 yaklaşıırken, 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 dönmeleri 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 öngörülüyor.

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 hazırda 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 öngörülüyor.

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 öngörülüyor. Söz konusu ankette 12 ay sonrasına yönelik enflasyonun yüzde 10,07, büyümenin yüzde 3,2 ve politika faizinin yüzde 10,60 düzeyinde gerçekleşeceği öngörülüyor.

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 aşır 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 sektörü

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 beli 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 güneyinde körfez sahilinde yer alır. İlçe 1888 yılında Bağımsız Kocaeli Sancağına bağlı Kaza olarak kurulmuş, sancakların kaldırılması ile 1924 yılında Kocaeli İli'ne bağlı ilçe olarak kurulmuştur. Karamürsel İlçesi, idari bakımdan Kocaeli İline bağlı, Doğu Marmara alt bölgesinde, İzmit Körfezinin güneyinde yer alan bir ilçe olup, 7 Derece 40 saniye kuzey enlem ve 5 derece 29 saniye boylam üzerine bulunur, 254.5 km2 yüzölçümüne sahiptir. Karamürsel, doğuda Gölcük, güneyde İznik, batıda Yalova, kuzeyde Marmara denizi ile sınırdır. Karamürsel'de sosyal yapı incelendiğinde; yerleşik nüfusun Yerli (manav) Türklerin yanı sıra, Batum, Bulgaristan, Kafkasya, Romanya, Yunanistan ve Yugoslavya göçmenlerinden oluştuğu, Manavların (Türkmenler), Boşnakların, Laz ve Gürcülerle Çerkezlerin bir arada ve huzur içinde yaşadıkları gözlenir. Türk

vatandaşı olan bu etnik toplumlar kendi örf ve adetlerini huzurlu hayatları içinde sentezleme bilincini her zaman göstermişler ve bu gün de göstermektedirler.

Sanayi kuruluşu olmadığından komşu il ve ilçelere göre çok fazla göç almayan ilçe, doğal güzellikleri, sakin ve huzur dolu yapısıyla özellikle emekliler için cazibe merkezi olma özelliğini korumaktadır. İlçe yüzölçümünün büyük bir kısmı ormanlık alanlarla kaplıdır. Bitki örtüsü içerisinde kayın, gürgen ve meşe türü ağaçlar önemli bir yer tutar. Bölgede Akdeniz ve Karadeniz iklimi arasında bir iklim türü hakimdir. Yazlar sıcak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Karamürsel ilçesinin her yönden kalkındırılması ve geliştirilmesi yönünde, Kaymakamlığımızın önderliğinde çeşitli kurum ve kuruluşlarla işbirliği içerisinde çalışmalar sürdürülmektedir.

Karamürsel de giyim kuşamda en gözde kostüm bindallı olmuştur. Has kadife ya da saten üzerine özel simlerle hazırlanan bu tören kıyafeti, özel günler ve bayramlar için sandıklarda saklana gelmiştir. Bu tip kostümler artık bugün çok azalmıştır. Eski tarihlerde Karamürsel'de önemli ölçüde yaş koza üretilmesine rağmen ipek halıcılık ancak 1975'li yıllardan sonra ilçenin köylerinde gelişme göstermiştir. Komşu belde Hereke'nin bunda etkisi büyüktür. Ancak oya ve sarma gibi ince el ve oya işlerinin Karamürsel'in köylerinde yoğun bir şekilde gerçekleştiği yıllar yaşanmıştır. Öyle ki, 'Sarma işi İşlemeciliği' bu ilçede kendine özgü bir şekilde oluşmuş, gelişmiş el emeği göz nuru olarak, Karamürsel'in el sanatlarında, seçkin yerini almıştır.

Soğuk savaş döneminde ABD'nin en büyük dinleme üslerinden biri de 1950'li yılların sonunda Karamürsel'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 Karamürsel'de yaşamıştır. Karamürsel'de bir mahallenin adı halk arasında hâlâ "Amerikan Mahallesi" olarak anılır.

1970'li yıllara kadar küçük tipik bir Anadolu kasabası olarak ekonomik ve sosyal kabuğunu pek kıramayan Karamürsel,1970-1995 yılları arasında bu kabuğu kırdı ve önemli bir büyümeye kavuştu Son yıllarda etkin belediye hizmetleri ile gelişmişliği yakalayan Karamürsel, sosyal ve kültürel alanlarda da önemli ilerlemeler kaydetti.

Karamürsel ekonomik alandaki gerçek gelişme sürecini 1975-1995 yıllarında yakaladı. Ağırılık sektör olan tarımın modernleşmesi gelişme de önemli bir rol oynadı. Yaş meyve üretimi arttı, seracılık, sebzeçilik ve üründe kültür çalışmaları yoğunluk kazandı. Sınırlı da olsa sanayi gelişimi yaşandı, soğuk hava depoları kuruldu. Yazlık ev ve sitelerin yapılmasıyla ilçe merkezi gelişmesi geniş alanlara yayıldı. Bilhassa E-130 devlet yolu üzerinde iç turizme yönelik nitelikli sosyal tesisler,(otel, motel, restoran vb.)açıldı. Ulaşımın kolay ve rahatlığı, ticari potansiyelin artması ilçenin genişlemesini sağladı. Buna paralel olarak bütün ilçede iç ve dış göç olma olayları yaşanmaktadır. Son yıllarda, kendi köylerinden ilçe merkezine olan göçten ziyade, ülkenin diğer bölgelerinden Karamürsel'e gelen göçün daha yüksek seviyeye ulaştığı anlaşılmaktadır.

Karamürsel'de Tarım ilçe ekonomisinin temelini oluşturmaktadır. Tarımda yaklaşık, nadaşla beraber 8922 hektar tarla ziraatı önemli bir yer tutar. Bunu meyvecilik 1834 hektarla takip etmektedir. İklimin elverişliliğine paralel olarak sebzeçilik, hayvancılıkta gelişme halindedir. Seracılık , kivi tarımı , arıcılık ve çilek ziraatı gelişme halindedir.20 Köyü ve 5 Beldesi olmak üzere toplam 25 yerleşim bölgesinden ibarettir.

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• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">• Otopark olmaması

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 takdiri 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 mülkler 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, H:12,50m imar koşullarına sahip, 376 m2 olarak ifade edilen arsa için istenen değer: 399.000-TL. Emsal mülk konu mülke göre konum ve yapılaşma şartları bakımından düşüktür. (Arsa m² birim değeri 1.061-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 462 54 35

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, H:12,50m imar koşullarına sahip, 800 m2 olarak ifade edilen arsa için istenen değer: 850.000-TL. Emsal mülk konu mülke göre konum ve yapılaşma şartları bakımından düşüktür. (Arsa m² birim değeri 1.063-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (506) 566 93 17

Emlakçı beyanları

EMSAL 3: Konu mülkün bulunduğu bölgenin seçkin emlakçılarından, bölgede arsa alım satımı yapan ve bölgeye hakim olan Kuveyt Emlaktan Hasan Bey ile görüşülmüştür. Söz konusu bölgede çarşı içerisinde arsa m2 birim fiyatlarının 5.000-5.500-TL, kat karşılığı oranının %40 civarında olabileceğini, rapora konu banka binasının kira değerinin 15.000-TL/Ay olabileceğini söylemiştir. **Kuveyt Emlak:** 0 (532) 312 65 60

EMSAL 4: Konu mülkün bulunduğu bölgenin seçkin emlakçılarından, bölgede arsa alım satımı yapan ve bölgeye hakim olan Konut Emlaktan Mustafa Bey ile görüşülmüştür. Söz konusu bölgede çarşı içerisinde arsa m2 birim fiyatlarının 5.000-TL civarında olabileceğini, rapora konu banka binasının kira değerinin 15.000-17.000-TL/Ay olabileceğini söylemiştir. **Konut Emlak:** 0 (533) 680 96 58

EMSAL 5: Konu mülkün bulunduğu bölgenin seçkin emlakçılarından, bölgede arsa alım satımı yapan ve bölgeye hakim olan Ceyhun Emlaktan Mehmet Bey ile görüşülmüştür. Söz konusu bölgede çarşı içerisinde arsa m2 birim fiyatlarının 5.000-6.000-TL civarında olabileceğini, rapora konu banka binasının kira değerinin 15.000-20.000-TL/Ay olabileceğini söylemiştir. **Ceyhun Emlak:** 0 (262) 454 55 07

Dükkan Emsalleri

EMSAL 6: Konu mülke yakın konumda, Atatürk Caddesi üzerinde, 20-25 yıllık, zemin+asma olmak üzere 2 katlı, 80 m2 zemin, 60 m2 asma katı toplam 140 m2 alanlı dükkan için istenen değer: 975.000-TL. (Zemine İndirgeme: $80+60/3 = 100$ m2) Emsal mülk düşük şerefiyeli konumda yer aldığından %30 fiyat düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (Dükkan m² birim değeri $9.750\text{-TL}/\text{m}^2 \times 0.90 \times 1,30 = 11.408\text{-TL}/\text{m}^2$) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (505) 260 87 07

EMSAL 7: Konu mülke yakın konumda, Atatürk Caddesi üzerinde, 20-25 yıllık, zemin+asma olmak üzere 2 katlı, 70 m2 zemin, 30 m2 asma katı toplam 100 m2 alanlı dükkan için istenen değer: 700.000-TL. (Zemine İndirgeme: $70+30/3 = 80$ m2) Emsal mülk düşük şerefiyeli konumda yer aldığından %30 fiyat düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (Dükkan m² birim değeri $8.750\text{-TL}/\text{m}^2 \times 0.90 \times 1,30 = 10.238\text{-TL}/\text{m}^2$) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (554) 552 84 67

EMSAL 8: Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde, 5-10 yıllık, bodrum+zemin olmak üzere 2 katlı, 100 m2 zemin, 200 m2 bodrum katı toplam 300 m2 alanlı dükkan için istenen değer: 1.200.000-TL. (Zemine İndirgeme: $100+200/4 = 150$ m2) Emsal mülk düşük şerefiyeli konumda yer aldığından %40 fiyat düzeltmesi ve %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (Dükkan m² birim değeri $8.000\text{-TL}/\text{m}^2 \times 0.90 \times 1,40 = 10.080\text{-TL}/\text{m}^2$) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (530) 505 34 41

Ofis Emsalleri

EMSAL 9: Konu mülke yakın konumda, yeni binada, 4. katta, 3+1, 105 m2 alanlı daire için istenen değer: 285.000-TL. (Emsal mülk %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (Daire m² birim değeri 2.714-TL/m² x 0.90 = 2.443-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (546) 519 46 30

EMSAL 10: Konu mülke yakın konumda, yeni binada, 1. katta, 2+1, 95 m2 alanlı daire için istenen değer: 275.000-TL. (Emsal mülk %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (Daire m² birim değeri 2.895-TL/m² x 0.90 = 2.605-TL/ m²) **Sahibi** Tel: 0 (546) 837 11 73

EMSAL 11: Konu mülke yakın konumda, yeni binada, 2. katta, 3+1, 130 m2 alanlı daire için istenen değer: 375.000-TL. (Emsal mülk %10 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (Daire m² birim değeri 2.885-TL/m² x 0.90 = 2.596-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (546) 519 46 30

Kiralık emsaller

EMSAL 12: Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde, giriş katta, 30 m2 alanlı dükkan için aylık 1.000-TL kira bedeli istenmektedir. (m² birim değeri: 33,33-TL/m²) Emsal mülk alanları gerçek alandan % 5-10 fazla söylendiği düşüldüğünden Emsalde istenilen fiyatta %50 düzeltmesi ve %5 pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (m² birim değeri 33,33-TL/m² x 1.50 x 0,95 = 47,50-TL/ m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 347 14 41

10.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ

Emsal taşınmazların satılık olanları arsa, dükkan ve ofis emsali olarak belirtilmiştir. Arsa emsalleri maliyet yöntemine göre değerlemede, 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: 641 m2 x 6.240 TL/m2= 4.000.000,00-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.

10.2.1.YASAL DURUM DEĞERLEMESİ (RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	789,99	3.765	2.974.312,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	641	1450	929.450,00
BİTMIŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (%25)			232.362,50

YIPRANMA MİKTARI (%15)		- 139.417,50
TOPLAM YASAL DEĞER		3.996.707,00
YUVARLAMA		4.000.000,00

10.2.2.MEV CUT DURUM DEĞERLEMESİ (MEVCUT TÜM ALANLAR)

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	789,99	3.765	2.974.312,00
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	641	1450	929.450,00
BİTMIŞLİK ORANI	-	-	-
GİRİŞİMCİ KARI (%25)			232.362,50
YIPRANMA MİKTARI (%15)			- 139.417,50
TOPLAM YASAL DEĞER			3.996.707,00
YUVARLAMA			4.000.000,00

10.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerleme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme 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	260 Ay
10.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık kira bedeli: 15.000,00TL / Yıllık kira bedeli 180.000,00 TL
10.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	260 Ay x 15.000.TL/ay = 3.900.000.TL

10.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

10.4.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda tespit edilen kiralık emsaller 10.1.1 Emsal araştırması bölümüne eklenmiştir. Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak ortalama m2 birim değeri 23,4-TL olup kira değeri 15000-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

KAT BAZINDA KİRA DEĞERLEME			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
1. Bodrum Kat	235	9	2.115 TL
Zemin Kat	203	45	9.135 TL
1. Kat	203	18,5	3.755 TL
TOPLAM	641		15.005 TL
Yuvarlama			15.000 TL

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 KANAATİ

Satılabilir

Alıcısı az

Satışı zor

Satılamaz

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

Konu mülkün değerlemesinde emsal satışların karşılaştırılması yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan bu yöntem; benzer mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde mukayesesi yapılmakta ve konu taşınmaz için değer takdir edilir. Diğer yöntemler ile ulaşılan değerler birbirine çok yakın çıkmıştır. Emsal satışlar 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 bölgedeki 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 bulundurulmuş ve 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, bina 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; 4.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Dörtmilyon Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 4.000.000,00-TL + KDV(%18) 720.000,00-TL = 4.720.000,00-TLdir.

Usd kurundan değeri; 519.325,39- 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: 40122

14. EKLER

- RESİMLER

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

