



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

RAPOR NO.....: 15

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ...: 07.10.2021

DEĞERLEME TARİHİ.....: 24.12.2021

RAPOR TARİHİ.....: 29.12.2021

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 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.....: **4.615.000,00-TL (DÖRTMİLYONALTİYÜZONBEŞBİN-TÜRK LİRASI)**
KDV DAHİL DEĞERİ.....: **5.445.700 TL (BEŞMİLYONDÖRTYÜZKIRKBEŞBİNYEDİYÜZ-TÜRK LİRASI)**

Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence
B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul
Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 68 95
E-mail: info@ekspertur.com.tr
Web: www.ekspertur.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	07.10.2021
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2021
RAPOR TARİHİ VE NOSU	29.12.2021 / 15
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.
GARİMENKULLERİN 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 Ön Bahçe 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	4.615.000,00-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 YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

- 2.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
- 2.2 GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU
- 2.3 GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.5 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.6 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
- 2.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
- 2.9 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER

2.10 GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

2.11 BELLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.12 GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

3) ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER

3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI

4) GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

4.1.2. EMSALLERDE YAPILAN DÜZENLEMELER, KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI VE ULAŞILAN SONUÇLAR

4.2 MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI

4.3 GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

4.3.3. İNDİRGE/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

4.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

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

4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

5) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEDİĞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ

5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

- 5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.8. 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

6) DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARIN AÇIKLANMASI

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

BÖLÜM 1 : DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1. DEĞERLEME KURULUŞUNUN ÜNVANI VE ADRESİ

Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 3.000.000-TL

Ticaret sicil : 569458/0

Telefon : 0212 441 68 95

e-posta/Web : info@ekspertur.com.tr / www.ekspertur.com.tr

Adres : Ziya Gökalp Mah. Süleyman Demirel Bulvarı Mall Of İstanbul/No:7 Residence B Blok D:8 Başakşehir / İstanbul

1.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy 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 getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Ödenmiş Sermayesi : 4.693.620.000,00.-TL

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 7.000.000.000,00-TL

Halka Açıklık : %18,94

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 nitelikli taşınmazın 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 21.12.2020 tarihinde 17-REV no ile rapor hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2 : GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. GAYRİMENKULÜN 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	249
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)				
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER(ANA TAŞINMAZ)		

2.2. GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU

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 nitelikli taşınmazdır. 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 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.

2.3. GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ PROJE, ALINMIŞ RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ VE YASAL EVRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- ONAYLI PROJE TARİH VE NO : 17.02.2015
- RUHSAT TARİH VE NO : 18.05.2015
- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO : 28.09.2015-50

Açıklama: 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 bilan 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 bilan 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. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

2.4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

Beyanlar Hanesinde ;

-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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 07.10.2021 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde devredilmesine engel herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz ve şerh bulunmamaktadır.

2.5. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre en son 13.07.2020 tarihinde Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi yapılmıştır.

2.6. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Karamürsel Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	02.07.2008
TAKS	Taks bulunmamaktadır.	YÜKSEKLİK (H)	15.50m
KAKS	Kaks bulunmamaktadır.	EMSAL	Emsal Bulunmamaktadır.
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	0-H/2-0	İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
LEJANT	Konut+Ticaret alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİHİ VE NO	Resmi imar alınacak
PARSELİN TERKLERİ	Parselin terki bulunmamaktadır.		

AÇIKLAMALAR	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 Ön Bahçe 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.
--------------------	---

2.7. GAYRİMENKULÜN İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu gayrimenkulün belediye dosyasında durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı vb. durumlara ilişkin herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

2.8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

2.9. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul için 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. Konu mülk yapı kullanma izin belgesi almış olup yasal belgeleri tam ve eksiksizdir.

2.10. GAYRİMENKULÜN YAPIMINDA DENETİMİ ÜSTLENEN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu mülkün yapı denetimi Ziraat Bankası teknik personeli tarafından üstlenilmiştir.

2.11. GAYRİMENKULÜN BELLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLACAĞINA İLİŞKİN BİLGİLER

Konu taşınmaza ait hazırlanan iş bu rapor proje değerlendirme çalışması olmayıp cins tashihli bina için hazırlanmıştır.

2.12. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

04.12.2020 tarih M2941B76A0B27 numaralı C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 3 : ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

3.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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	

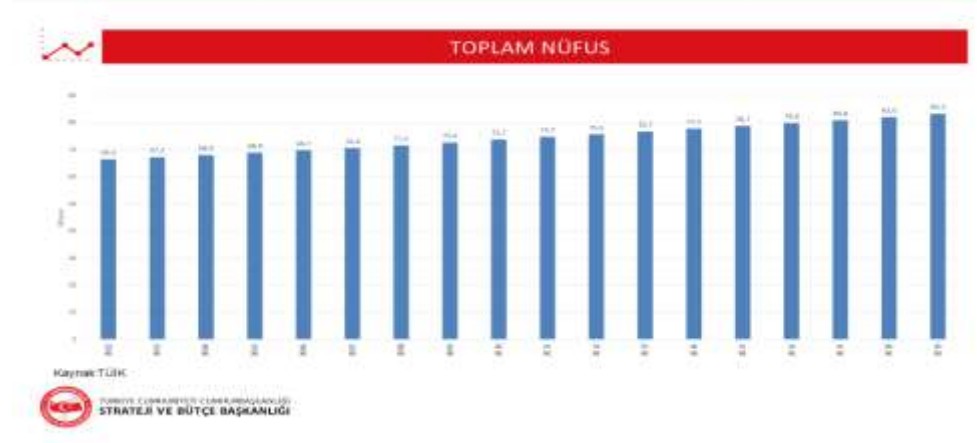
Konum Analizi : Kocaeli ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 150,1 milyar ile ülkenin dördüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise 79.254 ile ilk sırada yer almaktadır. Kocaeli'nin GSYİH'a yaptığı katkının yüzde 69.9'u sanayi sektöründedir. İlde Kocaeli Sanayi Odası'na 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, CBS, 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.

3.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Demografik Veriler

- Türkiye nüfusu artarak 2002 yılındaki 66,4 milyon düzeyinden 2019 yılında 83,2 milyon kişiye ulaşmıştır.
- Toplam nüfus içerisinde çalışma çağı nüfusu (15-64 yaş) ile yaşlı nüfusun (65+ yaş) payı artmakta ancak 14 yaş altı nüfusun payı azalmaktadır. 2019 yılında 0-14 yaş grubunun toplam nüfus içerisindeki payı yüzde 23,1, 15-64 yaş grubunun payı yüzde 67,8 ve 65 ve üstü grubun payı yüzde 9,1 olarak gerçekleşmiştir.
- Yaş gruplarının toplam nüfus içerisindeki payında yaşanan bu değişimin altında, toplam doğurganlık hızının nüfusun yenilenme düzeyi olan 2,1 düzeyinin altına inmiş olması ve ülkemizde yaşam standartlarında gerçekleşen iyileşmeler nedeniyle insan ömrünün uzaması yatmaktadır. Son 17 yılda, doğuşta hayatta kalma ümidi kadın ve erkek ortalamasında yaklaşık 5,8 yıl artmıştır. 2019 yılı itibarıyla kadınların doğuşta hayatta kalma ümidi 81,0 yılken, bu düzey erkeklerde 75,6'dır.
- Doğurganlığın yenilenme hızı düzeyinde seyretmesi ile ömrün uzamasının bir sonucu olarak nüfus yaşlanmakta ve nüfusun ortanca yaşı yükselmektedir.
- Demografik açıdan önem taşıyan göstergelerden birisi de bebek ölüm hızıdır. Sağlık hizmetlerinde ve yaşam standartlarında yaşanan iyileşmenin sonucunda bebek ölüm hızı 2002 yılındaki binde 25 düzeyinden 2019 yılında binde 9 düzeyine kadar gerilemiştir.



Ekonomik Veriler

Büyüme

- GSYH 2021 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 oranında büyüme kaydetmiştir.
- İkinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 2,3, sanayi sektörü yüzde 40,5 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 20,5 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 20,3 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 22,9 ve yüzde 4,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,9 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2021 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 12,2 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 35,2 oranında artmıştır.
- Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 13,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

1-Yıllıklandırılmış GSYH Büyümesi



Enflasyon

- 2021 yılı Ekim ayında TÜFE yüzde 2,39 oranında artmıştır. Ekim ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon yüzde 19,89 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Yüzde 1,92 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,52 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 7,56 oranında azalan Giyim ve Ayakkabı grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı eksi 0,40 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,29 oranında artan Konut grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 2,43 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,36 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yıllık enflasyona en büyük etki 6,77 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 3,30 puanla Konut ve 3,16 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Ekim ayında yüzde 1,79 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,49 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 1,04 oranında artmıştır.
- Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 16,82 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 18,46, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 15,43 olarak gerçekleşmiştir.
- Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,43 puan artışla yüzde 15,94'ten yüzde 16,37'ye yükselmiştir.
- Yi-ÜFE Ekim ayında yüzde 5,24 oranında artmış ve Yi-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 46,31 olarak gerçekleşmiştir.

- İmalat fiyatları Ekim ayında yüzde 5,37 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 45,94 olarak gerçekleşmiştir.
- Ara malı fiyatları ise Ekim ayında yüzde 5,34 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 53,20 oranında artış kaydedilmiştir.

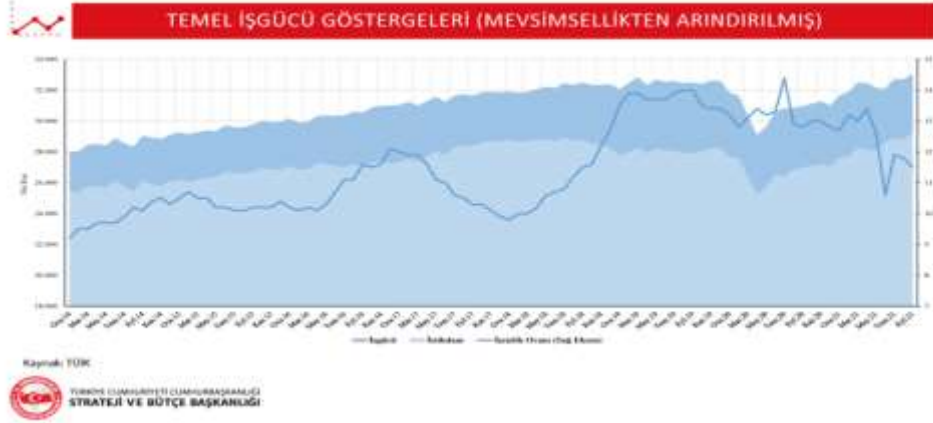
TÜFE - Yİ-ÜFE



İstihdam

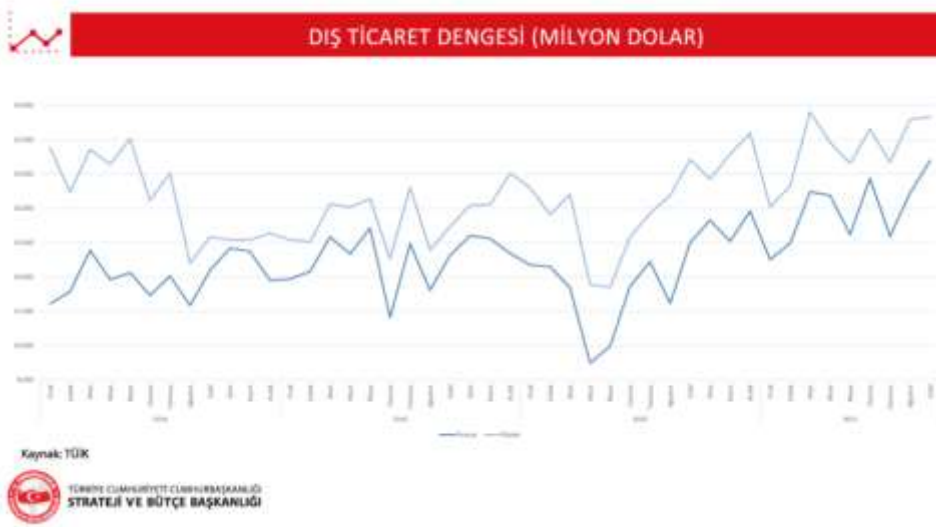
- 10 Kasım 2021 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2021 yılı Eylül ayında yüzde 11,1 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 30 milyon 144 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 47,2 oldu.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler dikkate alındığında;
- İstihdam oranı yüzde 45,8 olarak gerçekleşti.
- İşgücü 33 milyon 48 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 51,7 olarak gerçekleşti.
- Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı yüzde 11,5 oldu.

TemelİşgücüGöstergeleri Eylül2021



Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

- 2021 yılının Eylül ayında ihracat 20,8 milyar dolar, ithalat ise 23,3 milyar dolar seviyesinde kaydedildi.
- Eylül ayında dış ticaret açığı 2,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.
- Eylül ayında motorlu kara taşıtlar ihracatında yüzde 7,8 azalırken; enerji ithalatında yüzde 65,7 oranında artış yaşanmıştır.
- Ağustos ayı ihracat miktar endeksi yüzde 38,2 artmış, ithalat miktar endeksi ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.
- Ağustos ayında ihracat fiyatlarında yüzde 9,9; ithalat fiyatlarında ise yüzde 27,1 artış gözlemlendi.
- Dış ticaret haddi ise bir önceki yılın aynı ayına göre 13,6 puan düşerek 86,8 seviyesine geriledi.
- Ağustos ayı itibarıyla, cari işlemler dengesi 528 milyon dolar fazla verdi.
- On iki aylık cari işlemler açığı ise Ağustos ayı itibarıyla 23 milyar dolar seviyesindedir.
- Ağustos ayında portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri sırasıyla 1.339 ve 7.271 milyon dolar seviyesindeyken; doğrudan yabancı yatırımlar kaynaklı 319 milyon dolarlık net sermaye çıkışı gerçekleşmiştir.



Mali Piyasalar

Haftalık Kredi Ve Mevduat Faiz Gelişmeleri 15.11.2021

Haftalık Kredi ve Mevduat Faiz Gelişmeleri ¹									
15.11.2021									
	8.11.2020	25.12.2020	8.10.2021	29.10.2021	5.11.2021	Değişim			
	(Bir Önceki Yıl)	(Yıl Sonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
Ticari Kredi	16,7	19,8	20,1	18,7	18,5	-14	-160	-109	183
Ticari Kredi ²	16,8	19,7	21,0	19,4	19,5	12	-151	-119	261
Tüketici Kredisi	19,2	22,1	22,2	22,3	22,1	-13	-11	-2	297
Tüketici Kredisi ²	18,1	21,2	23,8	23,9	23,7	-27	-19	243	508
İhtiyaç Kredisi	20,3	23,0	23,4	23,3	23,3	25	13	55	318
İhtiyaç Kredisi ²	18,5	21,6	24,7	24,7	24,7	3	0	316	621
Taahhüt Kredisi	18,6	18,6	21,3	20,3	21,8	143	45	536	317
Konut Kredisi	15,8	18,7	17,9	17,5	17,2	-30	-66	-140	166
TL Mevduat ³	11,9	15,9	17,3	15,7	15,5	-21	-180	-38	365

Kaynak: TCMB

(1) Bankalarca TL kredi ve mevduatlarına uygulanan faiz oranları gösterilmektedir. (Akm, Yıllık, Dönemlik Ortalamalar, %) Tablodaki tarihler her dönemin son Cuma gününü ifade etmekte ve o tarih itibarıyla bir haftalık veriyi içermektedir.

(2) Kredili mevduat hesapları ve kurumsal kredi kartları dahildir.

(3) Kredili mevduat hesapları dahildir.

(4) TL üzerinden açılan toplam mevduatlarına uygulanan ortalama faiz oranıdır.

Haftalık Kredi Ve Mevduat Gelişmeleri 15.11.2021

Haftalık Kredi ve Mevduat Gelişmeleri ¹									
15.11.2021									
	8.11.2020	31.12.2020	8.10.2021	29.10.2021	5.11.2021	Değişim			
(Milyar TL)	(Bir Önceki Yıl)	(Yıl Sonu)	(Geçen Ay)	(Geçen Hafta)	(Son Hafta)	Haftalık	Aylık	Yıl Sonu	Yıllık
Toplam Kredi	3.696,8	3.575,9	4.026,9	4.172,0	4.201,0	0,7	4,3	17,5	13,6
TL	2.297,2	2.347,8	2.580,7	2.619,4	2.632,8	0,5	2,0	12,1	14,6
YP ²	1.399,6	1.228,1	1.446,2	1.552,6	1.568,2	1,0	8,3	27,7	12,0
YP (USD cinsii)	165,1	166,4	163,1	163,2	162,2	-0,6	-0,6	-2,5	-1,7
Toplam Mevduat	3.664,6	3.455,0	4.129,8	4.333,0	4.374,6	1,0	5,9	26,6	19,4
TL	1.557,6	1.546,0	1.848,6	1.902,5	1.903,4	0,1	3,0	23,1	22,2
YP	2.106,9	1.909,0	2.281,2	2.430,6	2.471,2	1,7	8,3	29,5	17,3
YP (USD cinsii)	240,0	258,5	257,0	256,3	255,7	0,2	-0,5	-1,1	3,1

Kaynak: BDDK

(1) Bankalararası kredi ve mevduat tutarları hariçtir.

(2) Dövizle endeksli krediler TL'den çıkarılıp YP'ye eklenmiştir.

3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

3.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ HAKKINDA BİLGİLER

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. 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 dairesi, 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 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. Pencere alüminyum-pvc doğramadır.

3.5. MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Konu mülkün yerinde yapılan incelemede ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

3.6. GAYRİMENKULDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Konu mülkün yerinde yapılan incelemede ruhsat almasını gerektirir bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

3.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VE ARAZİ İSE ÜZERİNDE YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI

Konu mülk Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi 4 Temmuz Mahallesi 100 Ada 19 Parsel nolu 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası'dır. Yerinde yapılan incelemede ticari bina olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULÜN DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

4.1. PAZAR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirilmesi 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.

4.1.1. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

Konu mülkün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmış ve emsallerin yer aldığı bölge krokide gösterilmiştir. Tüm emsallerin şerefiye, pazarlık payı vb. düzeltmeleri madde 4.1.2 de belirtilmiştir.



Arsa Emsalleri

EMSAL 1: Konu mülke yakın konumda, Blok nizam, H:12,50m imar koşullarına sahip, 149 m2 olarak ifade edilen arsa için istenen değer: 625.000-TL, Emsal mülk konu mülke göre konum ve yapılaşma şartları bakımından düşüktür. **Emlak Ofisi** Tel: 0 (546) 861 21 81

EMSAL 2: Konu mülke yakın konumda, daha düşük şerefiyeli konumda, Blok nizam, H:9,50m imar koşullarına sahip, 595 m2 olarak ifade edilen arsa için istenen değer: 1.100.000-TL (Arsa m² birim değeri 1.850-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (506) 566 93 17

Dükkan ve Daire Emsalleri

EMSAL 3: Konu mülke yakın konumda, daha şerefiyeli Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde, 20-25 yıllık, düz giriş katta, 17 m2 alanlı dükkan için istenen değer: 295.000-TL. (Dükkan m² birim değeri 17.353-TL/m²) **Sahibi** Tel: 0 (532) 732 87 56

EMSAL 4: Konu mülke yakın konumda, daha şerefiyeli Atatürk Caddesi üzerinde, 20-25 yıllık, düz giriş katta, 80 m2 alanlı dükkan için istenen değer: 1.300.000-TL. (Dükkan m² birim değeri 16.250-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 347 14 41

EMSAL 5: Konu mülke yakın konumda, cadde üzerinde, 5-10 yıllık, zemin+asma olmak üzere 2 katlı, 80 m2 zemin, 60 m2 asma katı toplam 140 m2 alanlı dükkan için istenen değer: 1.150.000-TL (Zemine indirgeme : $80+60/2 = 110$ m2 ; Dükkan m² birim değeri 10.454-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (505) 260 87 07

EMSAL 6: Konu mülke yakın konumda, Cumhuriyet Caddesine yeni binada, 4. katta, 2+1, brüt 157 m2 alanlı net 140 m2 alanlı manzaralı ofis için istenen değer: 850.000-TL. (Daire m² birim değeri 6.071-TL/m²) Manzara ve konum avantajlıdır. **Emlak Ofisi** Tel: 0 (554) 552 84 67

EMSAL 7: Konu mülke yakın konumda, Çarşıda 26-30 yıllık binada, 3. katta, 3+1, brüt 125 m2 alanlı net 110 m2 alanlı kısmen tadilatlı ofis için istenen değer: 650.000-TL. (Daire m² birim değeri 5.909-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (554) 552 84 67

Kiralık Dükkan ve Ofis Emsalleri

EMSAL 8: Konu mülke yakın konumda, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde, giriş katta, 25 m2 alanlı dükkan için aylık 1.500-TL kira bedeli istenmektedir. (m² birim değeri: 60,00-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (545) 322 16 80

EMSAL 9: Konu mülke yakın konumda, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde, bodrum+zemin olmak üzere 2 katlı, 100 m2 zemin, 70 m2 asma katı toplam 170 m2 alanlı için aylık 5.750-TL kira bedeli istenmektedir. (zemine indirgeme: $100+70/4=118$ m2; m² birim değeri: 48,73-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (532) 796 82 42

EMSAL 10: Konu mülke yakın konumda Çarşıda pasaj içerisinde eski binada ara kat 2 bölümlü brüt 60 m2 net 50 m2 ofis için aylık 1.000-TL kira bedeli istenmektedir. (m² birim değeri: 20-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (545) 322 16 80

EMSAL 11: Konu mülke yakın konumda Kayacık Mahallesi Amiral caddesi üzerinde eski binada yüksek giriş katta brüt 140 m2 net 125 m2 ofis/misafirhane/dükkan için aylık 4.000-TL kira bedeli istenmektedir. (m² birim değeri: 32-TL/m²) **Emlak Ofisi** Tel: 0 (545) 322 16 80

4.1.2. TESPİT EDİLEN EMSALLER, EMSAL KROKİSİ VE EMSALLERİN KAYNAĞI

ARSA BİRİM FİYAT HESAPLAMASI									
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 1	625.000	149	4.195	22%	0%	0%	0%	-5%	4.862
Emsal 2	1.100.000	595	1.849	95%	0%	0%	0%	-4%	3.461
								Ortalama	4.161

**Satılık arsa emsalleri dikkate alınarak ortalama arsa birim değeri 4.161 TL/ m² olarak hesaplanmıştır.*

DÜKKAN BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 3	295.000	17	17.353	-15%	-20%	-5%	11.210
Emsal 4	1.300.000	80	16.250	-15%	0%	-7%	12.846
Emsal 5	1.150.000	110	10.455	10%	0%	-5%	10.925
						Ortalama	11.660

**Satılık dükkân emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan birim değeri ~ 11.660 TL/m² hesaplanmıştır.*

DÜKKAN BİRİM FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 6	850.000	140	6.071	-15%	0%	-5%	4.903
Emsal 7	650.000	110	5.909	0%	0%	-7%	5.495
						Ortalama	5.199

**Satılık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis birim değeri ~ 5.199 TL/m² hesaplanmıştır.*

DÜKKAN KİRA FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Brüt Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 8	1.500	25	60	-5%	0%	-3%	55
Emsal 9	5.750	118	49	-5%	0%	-3%	45
						Ortalama	50

**Kiralık dükkân emsalleri dikkate alınarak ort.dükkan kira birim değeri ~50 TL/m² hesaplanmıştır.*

OFİS KİRA FİYAT HESAPLAMASI							
Emsaller	Fiyatı (TL)	Net Alan (m2)	m2 Fiyatı (TL)	Konum	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL/m2)
Emsal 10	1.000	50	20	0%	0%	-3%	19
Emsal 11	4.000	125	32	0%	0%	-3%	31
						Ortalama	25

***Kiralık ofis emsalleri dikkate alınarak ort.ofis kira birim değeri ~ 25 TL/m² hesaplanmıştır.**

Pazar yaklaşımı sonucunda ortalama dükkan birim değeri 11.660 TL/m² ve ortalama ofis birim değeri 5.199 TL/m² , bodrum kat birim değeri ise zemin katın 1/3 oranında indirgenmesiyle hesaplanmış olup bodrum kat birim değeri 11.660 TL/m² / 3 = 3.887 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Tüm bu veriler dikkate alınarak pazar yaklaşımı yöntemine göre değer analizi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KAT BAZINDA EMSAL KARŞILAŞTIRMA(PAZAR YAKLAŞIMI)			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
1. Bodrum Kat	235	3887	915.000,00 ₺
Zemin Kat	203	11660	2.365.000,00 ₺
1. Kat	203	5199	1.055.000,00 ₺
TOPLAM	641		4.335.000,00 ₺
Yuvarlama			4.335.000,00 ₺

4.2. MALİYET YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değeri 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 bilmeseyse 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 düşölerek oluşturulur. Sonuç değeri takdirine ise bu her iki değeri toplanarak ulaşılır.

Konu ana gayrimenkulün tamamı değerlendirildiğinden dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

4.2.1. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN VARSAYIMLAR İLE BU BİLGİLERİN SONUÇLARI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam inşaat alanı 641 m2 olarak hesaplanmıştır. Konu mülkün Çevre ve Şehircilik Bakanlığının resmi gazetede yayınladığı “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” de belirtilen 3A sınıfında yer aldığı kabul edilmiş yapı maliyeti 1.800 TL/m2 kabul edilmiştir.

	ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/ m ²)	TUTARI (TL)
ARAZİ DEĞERİ	789,99	4.161	3.287.148,39
BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (Yeniden inşa maliyeti)	641	1800	1.153.800,00
GİRİŞİMCİ KARI (%30)	641	-540	346.140,00
YIPRANMA MİKTARI (%15)	641	-270	- 173.070,00
TOPLAM YASAL DEĞER			4.614.018,39
YUVARLAMA			4.615.000,00 TL

4.3. GELİR YAKLAŞIMI, AÇIKLAYICI BİLGİLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN KULLANIM NEDENİ

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme 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.

4.3.1. KİRA ANALİZİ VE KAPİTALİZASYON ORANINA NASIL ULAŞILDIĞINA DAİR BİLGİLER

Kapitalizasyon Oranı

*Konu mülk ile aynı bölgede çarşıda pasaj içerisinde 26-30 yıllık binada 80 m2 asma katlı 3.000 TL kira getirisi olan dükkan için istenen değer 625.000 TL **Emlak Ofisi Tel : 0 (542) 241 16 41**

Amortisman süresi : $625.000 \text{ TL} \times 0,96$ (% 4 pazarlık)/ $3.000 \text{ TL} = 200$ ay

*Konu mülk ile aynı bölgede düşük şerefiyeli konumda kurumsal market kiracılı 5-10 yıllık binada 275 m2 giriş kat 250 m2 deposu olan 5.750 TL kira getirisi olduğu belirtilen dükkan için istenen değer 2.200.000 TL **Emlak Ofisi Tel : 0 (532) 654 57 78**

Amortisman süresi : $2.200.000 \text{ TL} \times 0,90$ (% 10 pazarlık)/ $5.750 \text{ TL} = 344$ ay

Kapitalizasyon Süresi : Yapılan araştırma sonucu kapitalizasyon oranının $200 \text{ ay} + 344 \text{ ay} = 272 \text{ ay}$ olabileceği kanaatine varılmıştır.

Takdir Edilen Kira Değerleri

Tespit edilen kira emsalleri dikkate alınarak konu mülkün cephesi ve durumu dikkate alınarak ort. dükkan kira birim değeri 50 TL/m2 , ofis kira birim değeri 25 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. Bodrum kat ise zemin katı birim değerini 1/3 oranında indirgeyerek hesaplanmıştır. Bodrum kat kira birim değeri : $50/3 = 16,67 \sim 17 \text{ TL/m2}$ toplam kira değeri 190.140-TL + KDV kira değeri tespit edilmiştir.

KAT BAZINDA KİRA DEĞERLEME TABLOSU			
Nitelik	Yasal Alanı (m2)	Birim TL/m2	Değer
1. Bodrum Kat	235	17,02	4.000 ₺
Zemin Kat	203	50	10.150 ₺
1. Kat	203	25,125	5.100 ₺
TOPLAM	641		19.250 ₺
Yuvarlama			19.250 ₺

GELİR KAPİTALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI	272 AY
AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ	Aylık kira bedeli: 19.250,00TL Yıllık kira bedeli 231.000,00 TL
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE ANALİZ VE DEĞERİN HESAPLANMASI	$272 \text{ Ay} \times 19.250 \text{ TL} = 5.236.000,00 \text{ TL}$, YUVARLAMA : 5.235.000 TL

4.3.2. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ YÖNTEMİ

Konu mülk kullanım amacı bina olması nedeniyle indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmamıştır.

4.3.3. İNDİRGENMİŞ İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

İndirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılmadığından indirgeme oranı hesaplaması yapılmamıştır.

4.4. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

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

Konu mülk hasilat paylaşımı ve kat karşılığına konu olmaması nedeniyle bu yönde çalışma yapılmamıştır.

4.4.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ, PROJE DEĞER ANALİZLERİ, KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE BU VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Konu mülk üzerinde proje geliştirilen boş arsa, arazi olmadığından bu yönde bir değerlendirme yapılmamıştır.

4.4.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut niteliğinin en etkin en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

4.4.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞER ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 5 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

5.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Konu mülkün bulunduğu bölgede yer alan benzer mülkler için istenen değerler arsanın büyüklüğü, imar şartları, konumu, binanın büyüklüğü, kullanım özelliği, binanın iç özellikleri, kat sayısı gibi birden çok etkene bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Elde edilen tüm emsal verilerde bu hususların değişkenlik gösterdiği ve değere doğrudan etkidiği görülmüştür. Değere etkileyen tüm hususların ayrı ayrı ele alınması için söz konusu mülkün maliyet yöntemi ile değerlendirilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmış nihai değer takdiri maliyet yöntemine göre belirlenmiştir.

5.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER VERİLMEYİŞİNE İLİŞKİN GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

5.4. GAYRİMENKULÜN VARSA ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞLER

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı taşınmazın değerini etkileyen veya devredilmesine engel teşkil edilebilecek şerh, ipotek, haciz vb. takyidat bulunmamaktadır.

5.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazın devrine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

5.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası” nitelikli bina olup arsa ve arazi değildir.

5.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

5.8. 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 numaralı GYO tebliği **MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891)** (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

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

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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. “

Hükümleri doğrultusunda **Bina** olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 6 : DEĞERLEME RAPORUNUN SONUÇLARININ AÇIKLANMASI

6.1. 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.

6.2. 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.

Konu mülklerin nihai değer takdiri olarak belirlenen ve 5.1 maddesinde detaylı şekilde açıklanan hususlardan yola çıkarak maliyet yöntemi yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen değeri şu şekildedir;

Rakamla; 4.615.000,00-TL ve Yazıyla; (DÖRTMİLYONALTİYÜZONBEŞBİN-TÜRK LİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri: 4.615.000,00-TL + KDV(%18) 830.700,00-TL = 5.445.700,00-TL ‘dir.

Usd Kurundan Değeri; 392.215,19- USD

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 11,7665

Hazırlayan Süleyman ÖKSÜM Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans no: 407675	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 BELGESİ
- RESMİ YAZIŞMALAR
- TAPU KAYITLARI
- LİSANSLAR ve MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



ANA GAYRİMENKUL



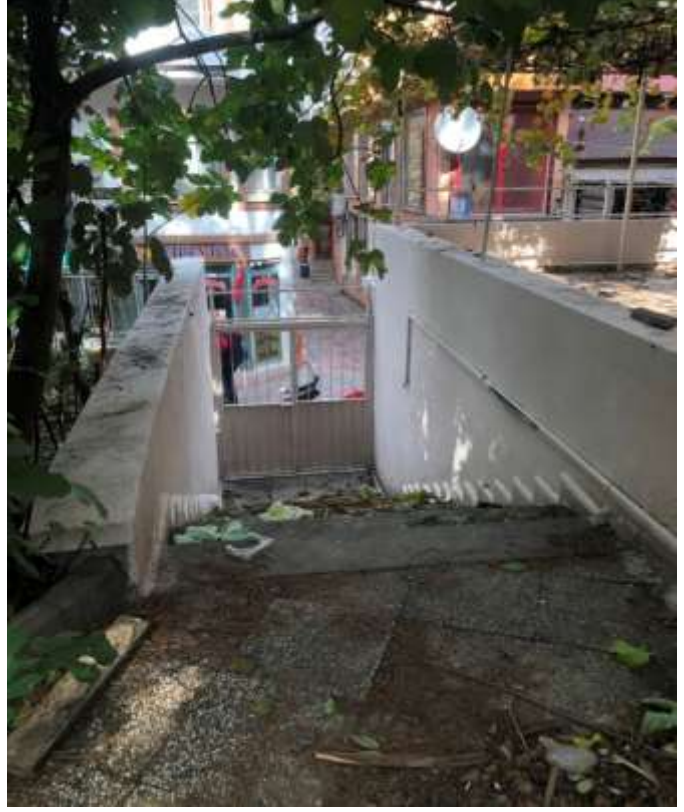
CADDE GÖRÜNÜŞÜ



OTOPARK



ARKA BAHÇE



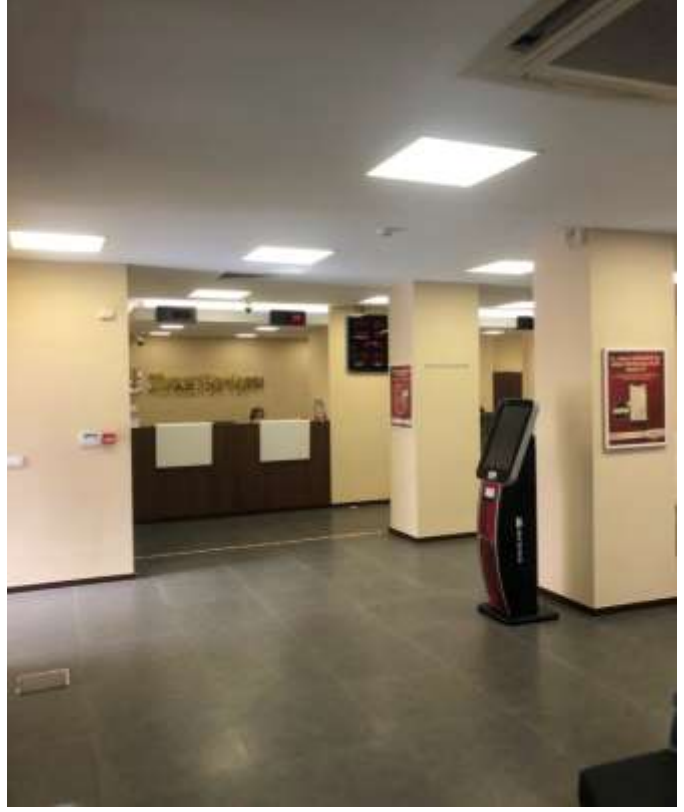
BODRUM KAT



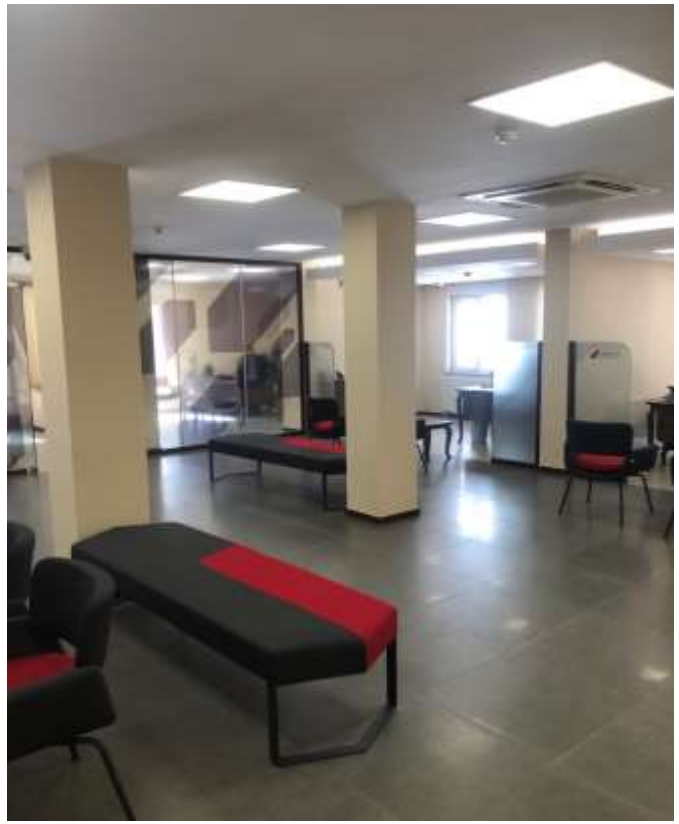
BODRUM KAT



ZEMİN KAT

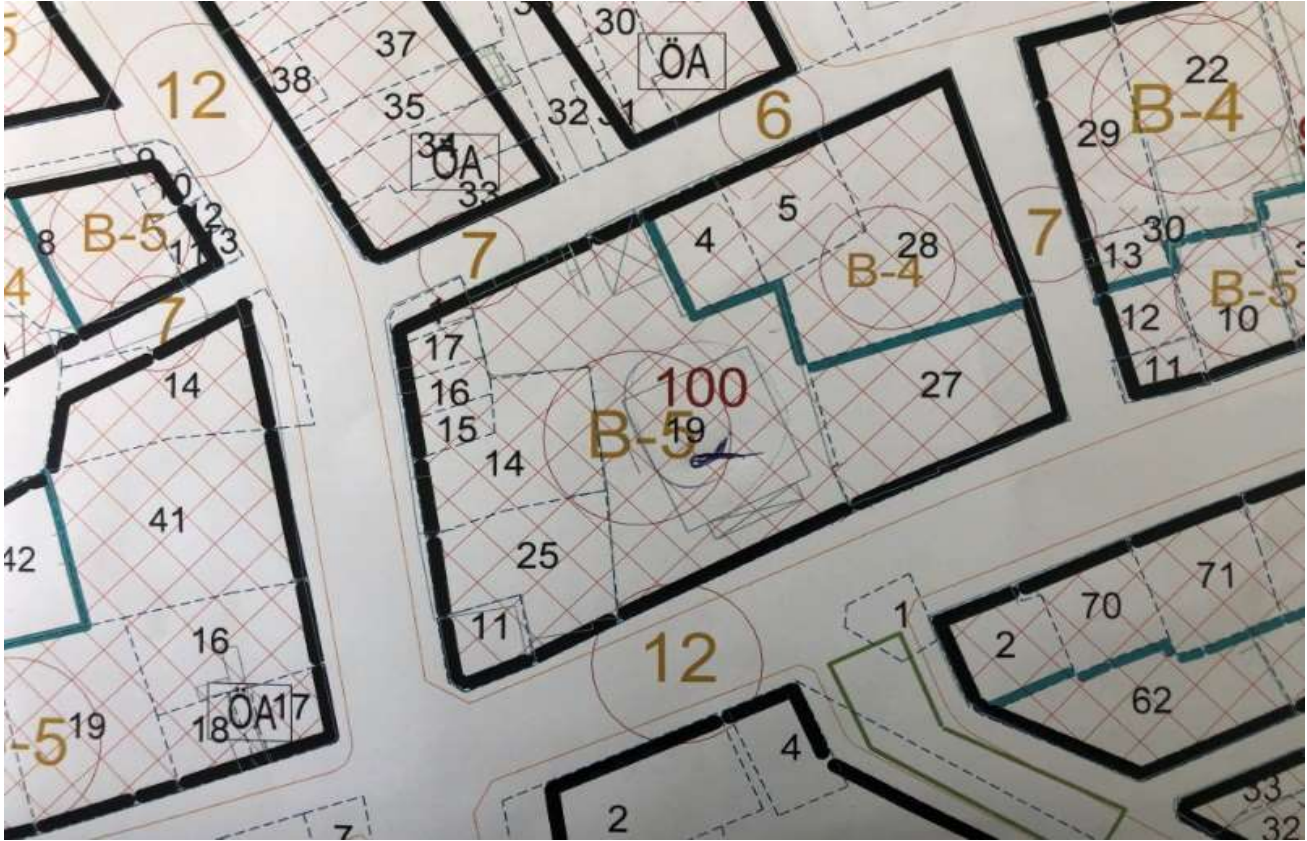


ZEMİN KAT





1.NORMAL KAT

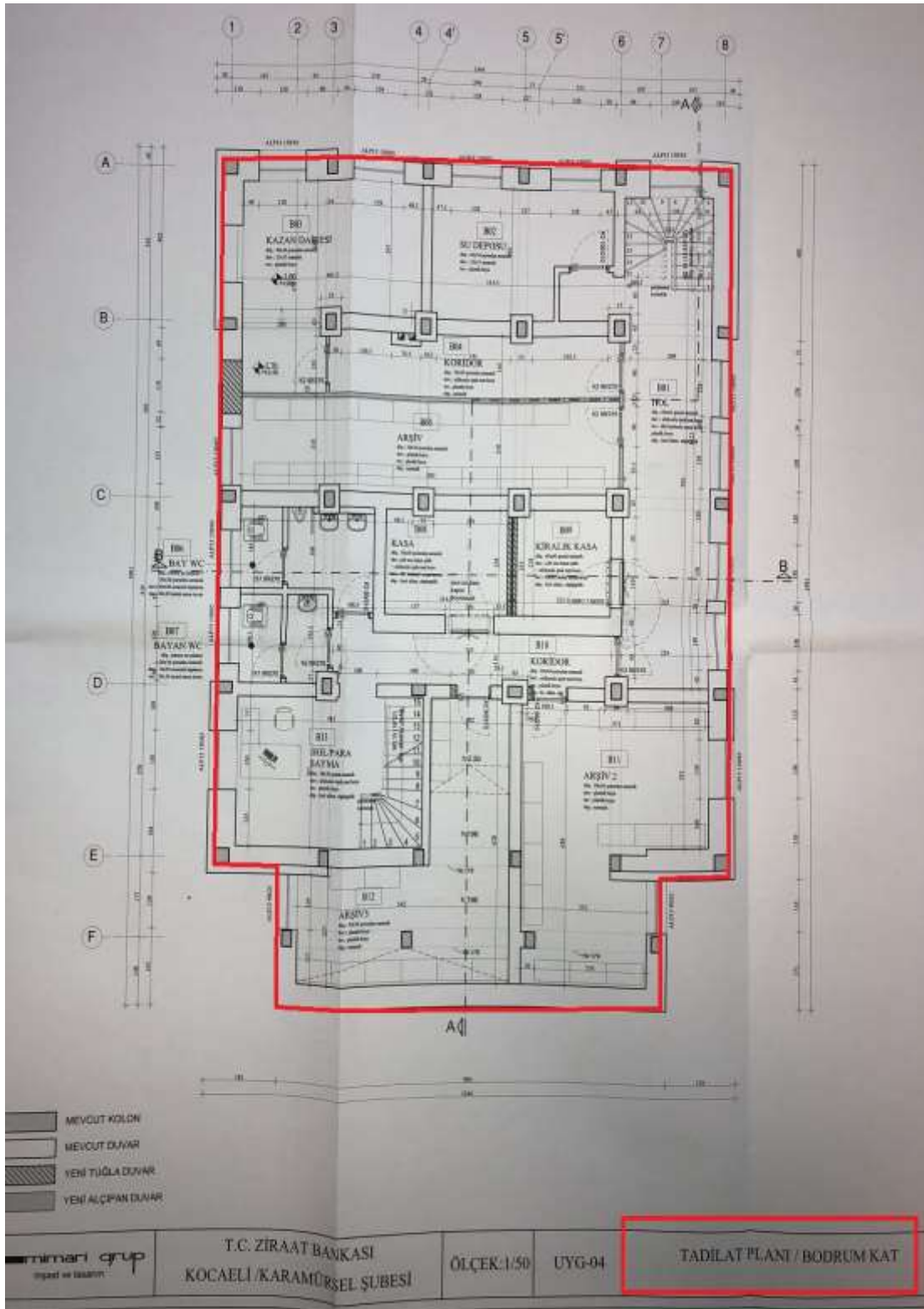


İMAR PLANI

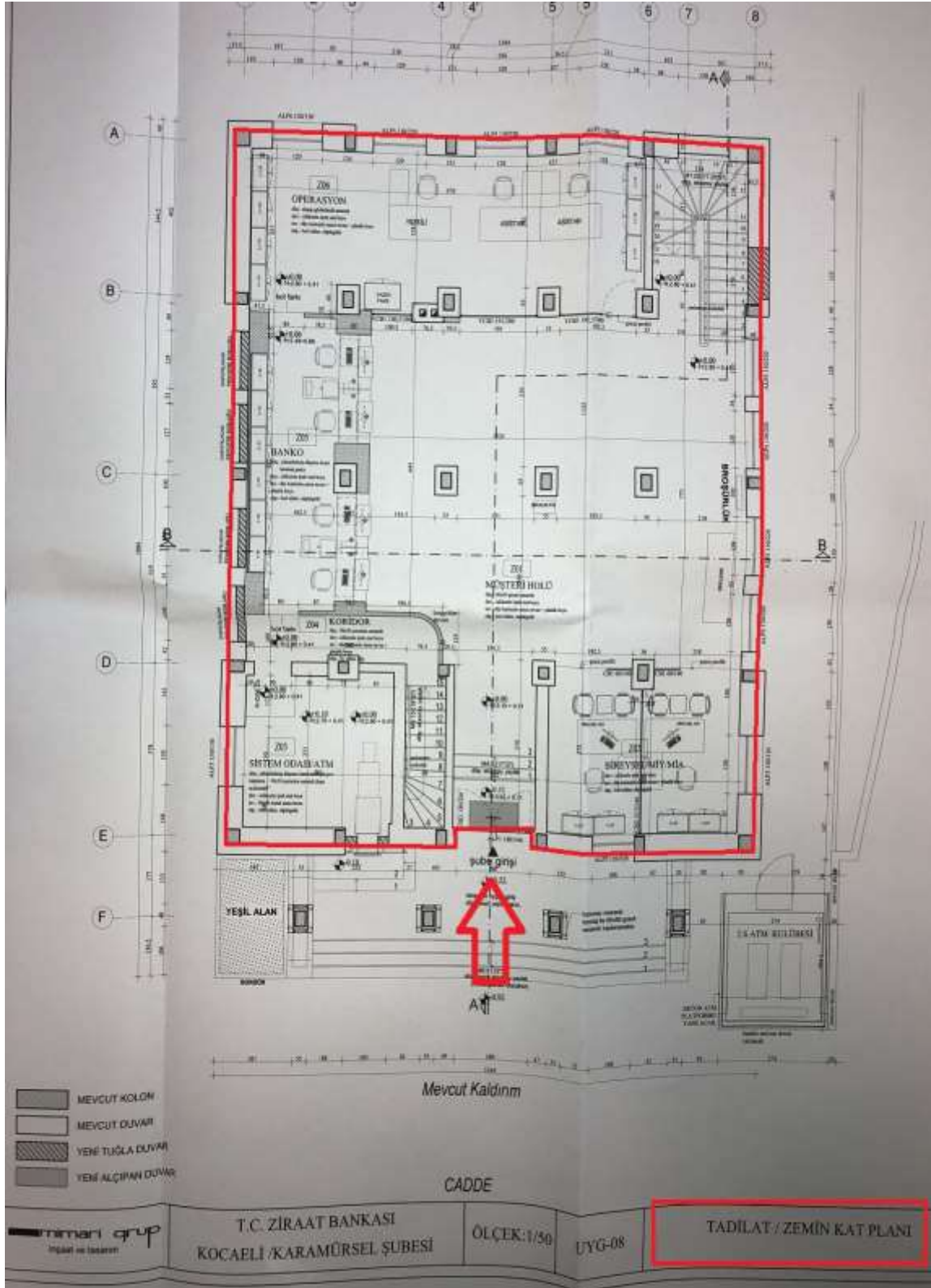
PROJE RESİMLERİ

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.							
İNŞAAT VE GAYRİMENKUL YÖNETİMİ BÖLÜM BAŞKANLIĞI							
ARSANIN							
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DUR.
KOCAELİ	KARAMÜRSEL	CAMİATIK	M. AKİF ERDOĞ BULV.				
ONAY:				M			
KONTROL MİMARİ:		NURDAN KÖSEĞİ					
		T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. Tasdikli Müdür 31.10.2014 İnşaat Hizmetleri Bölüm Başkanlığı					
 İNŞAAT VE TASARIM				Harbiye Mah. Mağka Cad. Narmarlı Apt. No:24/29 Teşvikiye/Şişli/İSTANBUL			
MİMARİ GRUP İNŞAAT TASARIM DANIŞMANLIK SAN. VE DİŞ. TİC. LTD. ŞTİ.				Tel: (0.212) 218 00 88 Fax: (0.212) 258 00 33 e-mail: info@mimarigrup.com			
KARAMÜRSEL/KOCAELİ ŞUBESİ TADİLAT VE ONARIM İŞİ MEVCUT DURUM VE MİMARİ TADİLAT PROJESİ							
ÇİZEN	EKİN ÖZTURGAY	İÇ MİMAR	MİMARİ GRUP İNŞAAT TASARIM DANIŞMANLIK SAN. VE DİŞ. TİC. LTD. ŞTİ. Harbiye Mah. Mağka Cad. No: 24/29 Narmarlı Apt. Tel: 0212 218 00 88 Fax: 0212 258 00 33 www.mimarigrup.com.tr Mersis No: 0821 0456 4000 0017 İTİ 735417 MECTETVKKSS V.D. 021 0456 400				
BÖLÜM YÖNETİCİSİ	FUAT ŞAHİN	MİMAR	MİMARİ GRUP İNŞAAT TASARIM DANIŞMANLIK SAN. VE DİŞ. TİC. LTD. ŞTİ. Harbiye Mah. Mağka Cad. No: 24/29 Narmarlı Apt. Tel: 0212 218 00 88 Fax: 0212 258 00 33 www.mimarigrup.com.tr Mersis No: 0821 0456 4000 0017 İTİ 735417 MECTETVKKSS V.D. 021 0456 400				
NOT: TUM ÖLÇÜLER YERİNDE KONTROL EDİLECEKTİR							

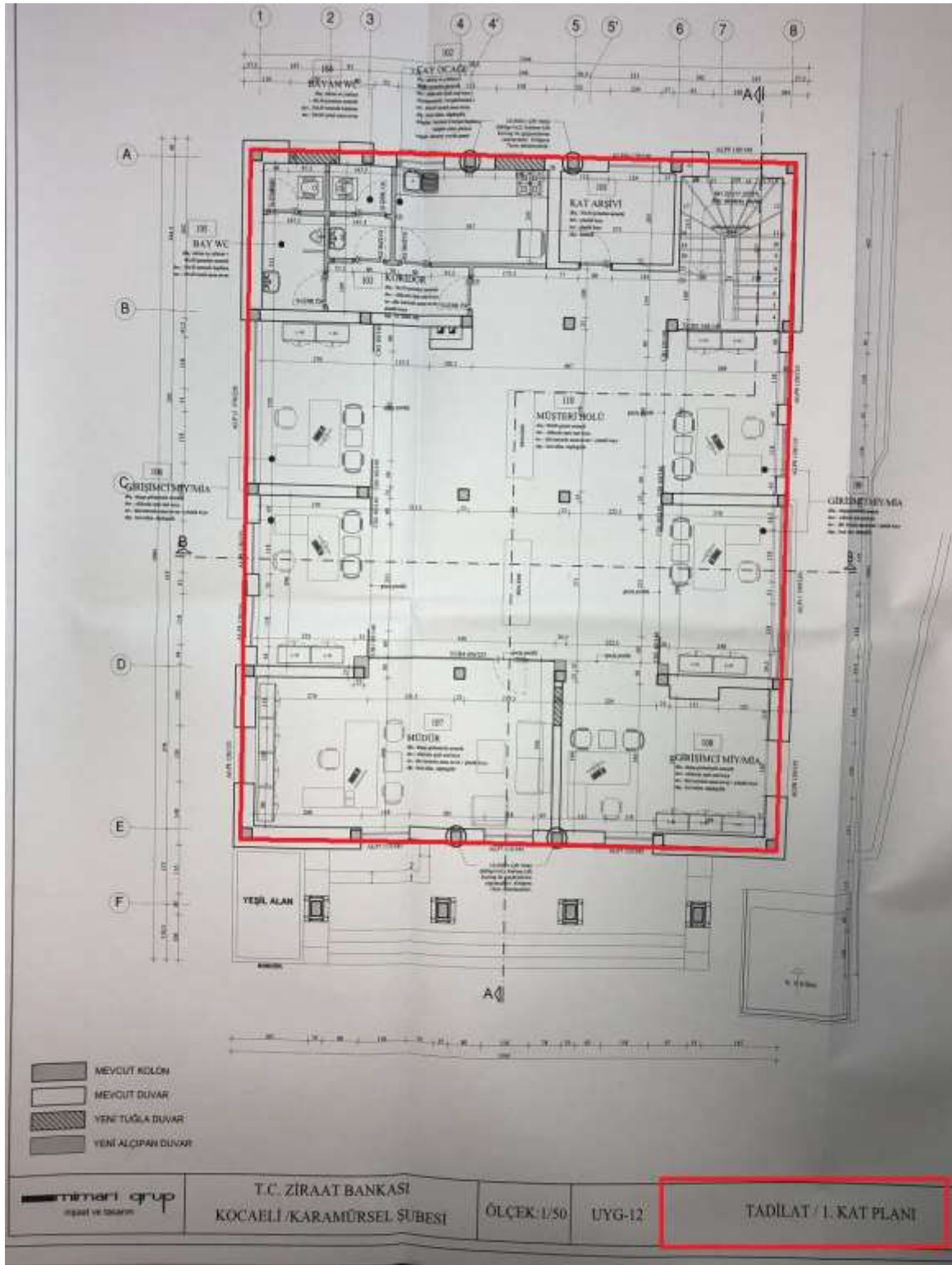
PROJE KAPAĞI



BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



1.NORMAL KAT PLANI



KESİT-GÖRÜNÜŞ



KESİT-GÖRÜNÜŞ

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 3 5 0 6

1. Ruhsat veren kurum
KARAMÜRSEL BELEDİYESİ

2. Ruhsatın veriliş amacı
Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kalınlık ☒ Tadilat ☐
Kullanım değişikliği ☐ Fonksiyon ☐ İhtinat durumu ☐ Bakım durumu ☐
Yerleşme ☐ Yeniden ☐

4. Ruhsatın onay tarihi
01.08.2006

5. Ruhsat no
200635

6. Pafta no
E: Y:4

7. Ada no
E: Y:100

8. Parsel no
E: Y:19

9. İmar planı onay tarihi
02.11.2001

10. Parçeleman planı onay tarihi

11. Parçeleman kullanma amacı ve alanı m2
Bah. Kargı Ziraat Ba 789,99

12. Tapu tesvil bel. veren kurum
KARAMÜRSEL TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

13. Tapu tesvil belgesi no ve tarihi
414 13.05.1999

14. Zemin etütü onay tarihi
14.02.2006

15. ÇED raporu onay tarihi

16. Planların imputa belgesi tarihi
01.08.2006

17. Planların imputa belgesi tarihi

18. Ruhsatın geçerlilik tarihi
01.08.2011

9. İmar planı onay tarihi
02.11.2001

10. Parçeleman planı onay tarihi

11. Parçeleman kullanma amacı ve alanı m2
Bah. Kargı Ziraat Ba 789,99

12. Tapu tesvil bel. veren kurum
KARAMÜRSEL TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

13. Tapu tesvil belgesi no ve tarihi
414 13.05.1999

14. Zemin etütü onay tarihi
14.02.2006

15. ÇED raporu onay tarihi

16. Planların imputa belgesi tarihi
01.08.2006

17. Planların imputa belgesi tarihi

18. Ruhsatın geçerlilik tarihi
01.08.2011

YAPI SAHİBİNİN

24. Adı soyadı, unvanı
MUSTAFA ÖZTÜRK

25. Hukuki durumu

26. Adı soyadı, unvanı

27. Oda sicil no

28. Oda belge no

29. Vergi daireesi

30. Sicil no

31. Sicil no

32. Adres

33. Adres

34. Adres

35. Adres

36. Adres

37. Adres

38. Adres

39. Adres

40. Adres

41. Adres

42. Adres

43. Adres

44. Adres

45. Adres

46. Adres

47. Adres

48. Adres

49. Adres

50. Adres

51. Adres

52. Adres

53. Adres

54. Adres

55. Adres

56. Adres

57. Adres

58. Adres

59. Adres

60. Adres

61. Adres

62. Adres

63. Adres

64. Adres

65. Adres

66. Adres

67. Adres

68. Adres

69. Adres

70. Adres

71. Adres

72. Adres

73. Adres

74. Adres

75. Adres

76. Adres

77. Adres

78. Adres

79. Adres

80. Adres

81. Adres

82. Adres

83. Adres

84. Adres

85. Adres

86. Adres

87. Adres

88. Adres

89. Adres

90. Adres

91. Adres

92. Adres

93. Adres

94. Adres

95. Adres

96. Adres

97. Adres

98. Adres

99. Adres

100. Adres

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. YAPIM SİSTEMLERİ

69. YAPIM SİSTEMLERİ

70. YAPIM SİSTEMLERİ

71. YAPIM SİSTEMLERİ

72. YAPIM SİSTEMLERİ

73. YAPIM SİSTEMLERİ

74. YAPIM SİSTEMLERİ

75. YAPIM SİSTEMLERİ

76. YAPIM SİSTEMLERİ

77. YAPIM SİSTEMLERİ

78. YAPIM SİSTEMLERİ

79. YAPIM SİSTEMLERİ

80. YAPIM SİSTEMLERİ

81. YAPIM SİSTEMLERİ

82. YAPIM SİSTEMLERİ

83. YAPIM SİSTEMLERİ

84. YAPIM SİSTEMLERİ

85. YAPIM SİSTEMLERİ

86. YAPIM SİSTEMLERİ

87. YAPIM SİSTEMLERİ

88. YAPIM SİSTEMLERİ

89. YAPIM SİSTEMLERİ

90. YAPIM SİSTEMLERİ

91. YAPIM SİSTEMLERİ

92. YAPIM SİSTEMLERİ

93. YAPIM SİSTEMLERİ

94. YAPIM SİSTEMLERİ

95. YAPIM SİSTEMLERİ

96. YAPIM SİSTEMLERİ

97. YAPIM SİSTEMLERİ

98. YAPIM SİSTEMLERİ

99. YAPIM SİSTEMLERİ

100. YAPIM SİSTEMLERİ

YAPI PROJELERİ

74. Adı soyadı
ELİFERSİN KUĞU

75. Oda sicil no
31817

76. Oda belge no
06/0953

77. Oda belge no
06/0953

78. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

79. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

80. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

81. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

82. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

83. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

84. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

85. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

86. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

87. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

88. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

89. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

90. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

91. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

92. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

93. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

94. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

95. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

96. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

97. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

98. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

99. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

100. Adres
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.

RUHSAT

47

TADİLAT RUHSATI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										127639084
1. Belgeli veren kurum: KARAMÜRSEL BELEDİYESİ					2. Belgeli veriliş tarihi: ☒ Kurum Kullanma İznı ☐ Yapi Kullanma İznı		3. Belgeli onay tarihi: 28.08.15		4. Belgeli no: 50	
5. Belgeli verilen yapının adresi: KOCADU İskele: KARAMÜRSEL					6. Belgeli onay tarihi: ☐ 1. Yeri yapı ☐ 2. Yandarma ☐ 3. Yandarma ☐ 4. 5A binası ☐ 5. Kat davası ☐ 6. İskele ☐ 7. Denizli ☐ 8. Tesisat ☐ 9. Döşeme ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kütüphane ☐ 13. Fosforit ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 16. Isın değiştirici ☐ 17. Akümülatör ☐ 18. Başka daire ☐ 19.					
7. Belgeli verilen yapının adı: MEHMET AKIF ERSOY					8. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
9. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					10. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
11. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					12. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
13. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					14. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
15. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					16. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
17. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					18. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
19. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					20. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
21. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					22. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
23. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					24. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
25. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					26. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
27. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					28. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
29. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					30. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
31. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					32. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
33. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					34. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
35. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					36. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
37. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					38. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
39. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					40. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
41. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					42. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
43. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					44. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
45. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					46. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
47. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					48. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
49. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					50. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
51. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					52. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
53. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					54. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
55. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					56. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
57. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					58. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
59. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					60. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
61. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					62. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
63. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					64. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
65. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					66. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
67. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					68. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
69. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					70. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
71. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					72. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
73. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					74. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
75. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					76. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
77. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					78. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
79. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					80. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
81. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					82. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
83. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					84. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
85. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					86. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
87. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					88. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
89. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					90. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
91. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					92. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
93. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					94. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
95. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					96. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
97. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					98. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					
99. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					100. Belgeli verilen yapının adresi: MEHMET AKIF ERSOY					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-14:19

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	100/19
Taşınmaz Kimlik No:	43512353	AT Yüzölçümü(m2):	789.99
İl/ilçe:	KOCAELİ/KARAMÜRSEL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karamürsel	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CAMİATIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/308	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Aynı Sermaye Hakkı Kurulmuştur. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına (lehine) Aynı Sermaye Konulması Taahhüdü vardır.) Tarih: 01/06/2020 Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Karamürsel - 01-06-2020 16:39 - 2710	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Karamürsel - 12-08-2015 12:19 -	-

1 / 2

Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		5097	
			Karamürsel - 14-09-1994 00:00 - 2698	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
528365253	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	789.99	789.99	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10-07-2020 4008	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **VaSgVSsmJl** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

GÜNCEL TAPU KAYDI



CBS

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres: 4 TEMMUZ Msh. MEHMET AKİF ERSOY Bul. ZIRAAT BANKASI Sit. No: 66 A / MERKEZ-MERKEZ / KARAMÜRSEL / KOCAELİ Bina Kodu: 28555308	Bu adrese ait adres kodu: 2075533683 Yeni bir adrese sorgulamak için tıklayın
---	--

UAVT KODU



bep^{TR}
bina enerji
performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi: İdari Bina / Kamu

İnşaat Ruhsat Tarihi: 1.8.2006

Tadilat Tarihi: 18.5.2015

Toplam Alan: 673,36

Ada/Parsel/Pafta: 100 / 19 / 4

UAVT Bina No: 256705880

Adı: KARAMÜRSEL Binası

Adresi: 4 TEMMUZ MAH. MEHMET AKİF ERSOY BULVARI NO: 66 KARAMÜRSEL/KOCAELİ

Belgenin

Veriliş Tarihi: 4.12.2020

Geçerlilik Tarihi: 4.12.2030

Performans Sınıfı: C

Emisyon Sınıfı: C

Binanın Görüntüsü



Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

ORAN

A 0 - 39

B 40 - 79

C 80 - 99

D 100 - 119

E 120 - 139

F 140 - 174

G 175 - ...

Düşük

86

SERA GAZI EMİSYONU

Düşük

2662 kg CO₂/m².yıl

ORAN

A 0 - 39

B 40 - 79

C 80 - 99

D 100 - 119

E 120 - 139

F 140 - 174

G 175 - ...

Yüksek

86

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	41.225,28	107,38	0,00	0,00	C
Isıtma	29.852,18	77,76	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	3.488,76	9,09	0,00	0,00	B
Soğutma	2.626,82	6,84	0,00	0,00	B
Havalandırma	779,41	2,03			C
Aydınlatma	4.478,11	11,66			D
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin

Numarası: M2941 B76A0B27

Veriliş Tarihi: 4.12.2020

Son Geçerlilik Tarihi: 4.12.2030

İptal Edilen EKB No:

Belge Düzenleyenin

Adı Soyadı: İSMAIL CALAYIR

Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Sertifika No: EGT-398

İmza:

Kare Kod





Tarih : 09.10.2018

No : 410852

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ahmet Resul AKIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-02.6381

Sayın Ahmet Resul AKIN

(T.C, Kimlik No: 24991387216 - Lisans No: 410852)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.02.2010

No : 401262

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Serhat BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019

Belge No: 2019-01.2465

Sayın Serhat BOZAN

(T.C. Kimlik No: 16630285540 - Lisans No: 401262)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

No : 401226

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Faruk BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.12.2019

Belge No: 2019-01.2803

Sayın Faruk BOZAN

(T.C. Kimlik No: 16627285614 - Lisans No: 401226)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15. **428**
Konu : İzin yazısı.

6555

25/5/2009

EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Yedikule Çırpıcı Yolu Topkapı Ticaret Merkezi-2
No:150-151 Bayrampaşa-İstanbul

İlgi: 26.01.2009 tarih ve 3371 sayılı Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 05.05.2009 tarih ve 319 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak hazırlanan sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı