



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

KOCAELİ İLİ KARAMÜRSEL İLÇESİ
CAMİATİK MAHALLESİ
100 ADA 30 PARSEL NOLU
3 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ VE ARSASI
VASIFLI TAŞINMAZA İLİŞKİN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



22-177
Aralık, 2022

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

Değerleme Konusu İşin İsmi ve Kapsamı	Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 ada 30 numaralı parsel üzerinde yer alan 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası nitelikli taşınmaza ilişkin SPK mevzuatı gereği güncel rayiç değerlerinin tespiti
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	22-177
Rapor Tarihi	28.12.2022

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

Tapu Bilgileri	Ada/ Parsel	Yüzölçüm, m ²	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	100/30	782,96	9/866	3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası
Mevcut Kullanım	Ziraat Bankası Tarafından Kullanılmaktadır			
İmar Durumu	Ticaret Alanı, Bitişik Nizam, 5 Kat			

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	10.845.000,00 ₺ / 578.612,93 USD
Gayrimenkulün Değeri (%18 KDV Dahil)	12.797.100,00 ₺

*27.12.2022 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 1 USD= 18,7431 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	24
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	26
4.5 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi.....	29
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	32
5.1 Bölge Analizi	32
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	36
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	39
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	40
5.5 İmar Durum Bilgileri	41
5.6 Yasal İzin ve Belgeler	42
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	42
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	43
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	44
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	44
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	45
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	45

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	45
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	45
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	45
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	45
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	46
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	46
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	46
6.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması	46
6.4 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması	48
6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	50
6.6 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	50
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	51
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	51
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	51
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	51
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	52
8. SONUÇ	53
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	53
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	53
RAPOR EKLERİ:	54

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.12.2022

1.2 Rapor Numarası

22-177

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 ada 30 numaralı parsel üzerinde yer alan 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel rayiç ekspertiz değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

27.12.2022

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Muhammet SEMİZ ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 10.10.2022 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaza yönelik şirketimizce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: 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 getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: 4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta: info@ziraatgyo.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 ada 30 numaralı parsel üzerinde yer alan 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel rayiç ekspertiz değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibarıyla yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esas(lar)ının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı,
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2022'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre; bazı ülkelerin 2021, 2022 ve 2023 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)

		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

Kaynak:
 IMF 2022 Temmuz ayı Görünüm Raporu
 OECD 2022 Eylül ayı Görünüm Raporu
 Dünya Bankası 2022 Haziran ayı Görünüm Raporu

2021 ve 2022 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



**T.C. TİCARET
BAKANLIĞI**

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

	2022	2023
Dünya Mal Ticaret Hacmi	3,5	1,0
<i>İhracat Artışı</i>		
Kuzey Amerika	3,4	1,4
Güney Amerika	1,6	0,3
Avrupa	1,8	0,8
Asya	3,4	1,4
<i>İthalat Artışı</i>		
Kuzey Amerika	8,5	0,8
Güney Amerika	5,9	-1,0
Avrupa	5,4	-0,7
Asya	9,0	2,2

Kaynak: IMF (Temmuz 2022), DTÖ (Ekim 2022)

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Reel Değişim (%)	2021	2022
Küresel Ticaret Hacmi	10,1	4,1
İhracat Hacmi		
-Gelişmiş Ülkeler	9,0	5,3
-Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	11,8	9,5

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2022'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2021 yılında %11,4 oranında büyüme sergilemiştir.



2021 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



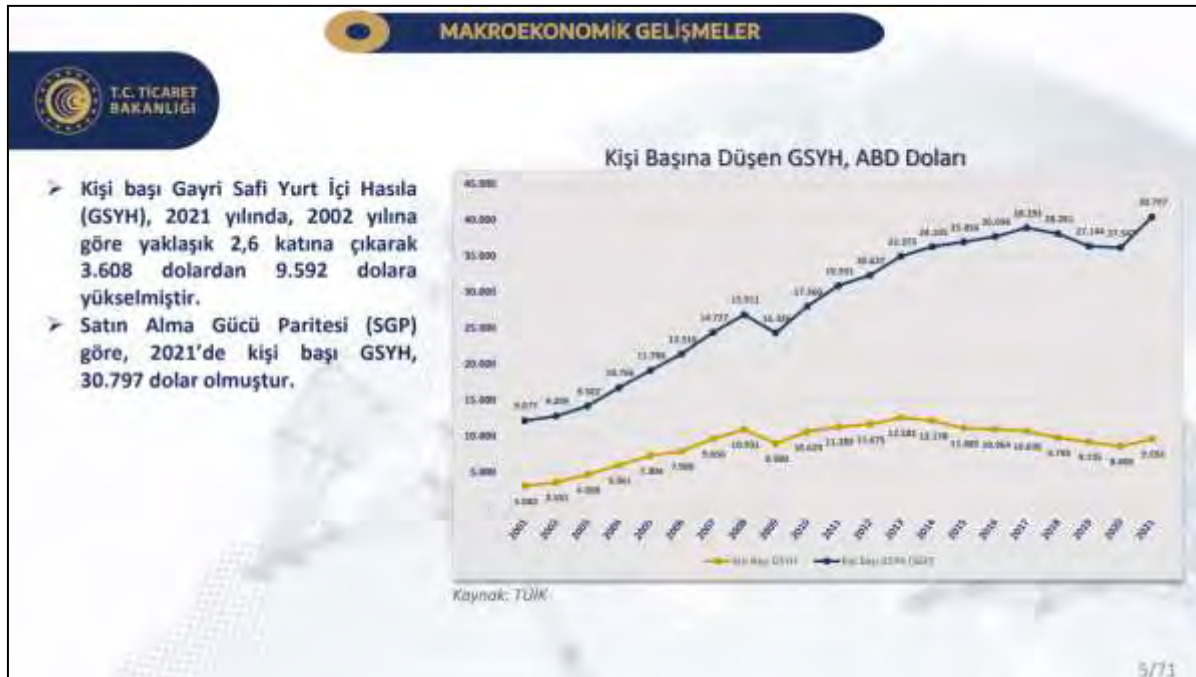
Türkiye ekonomisi 2022 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2021 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,6 kat artarak 3.608 dolardan 9.592 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2021'de kişi başı GSYH, 30.797 dolar olmuştur.

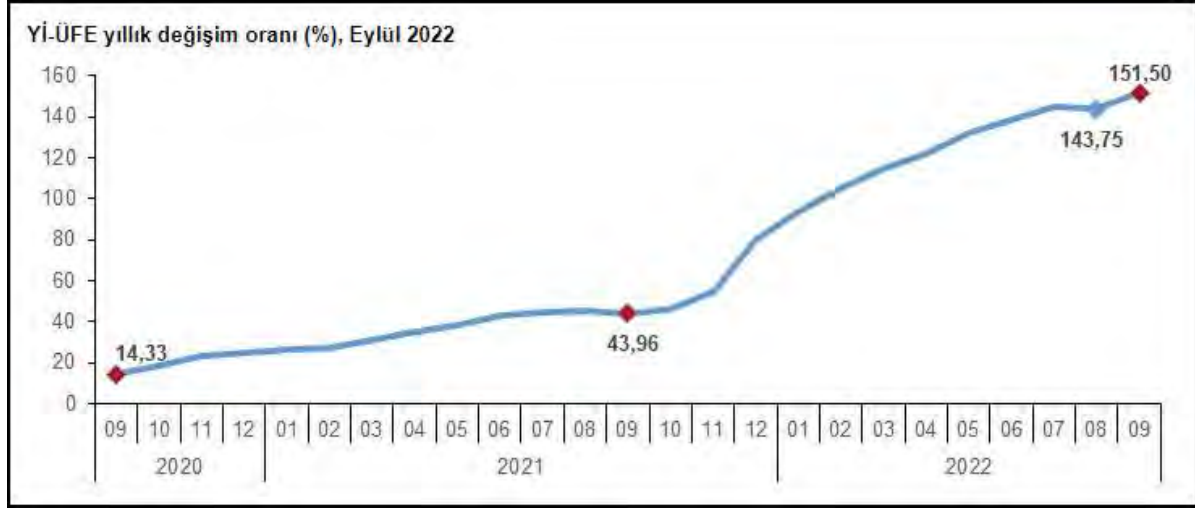


Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2022 Ağustos ayında bir önceki aya göre 0,4 puanlık azalış ile %9,6 seviyesinde gerçekleşmiştir

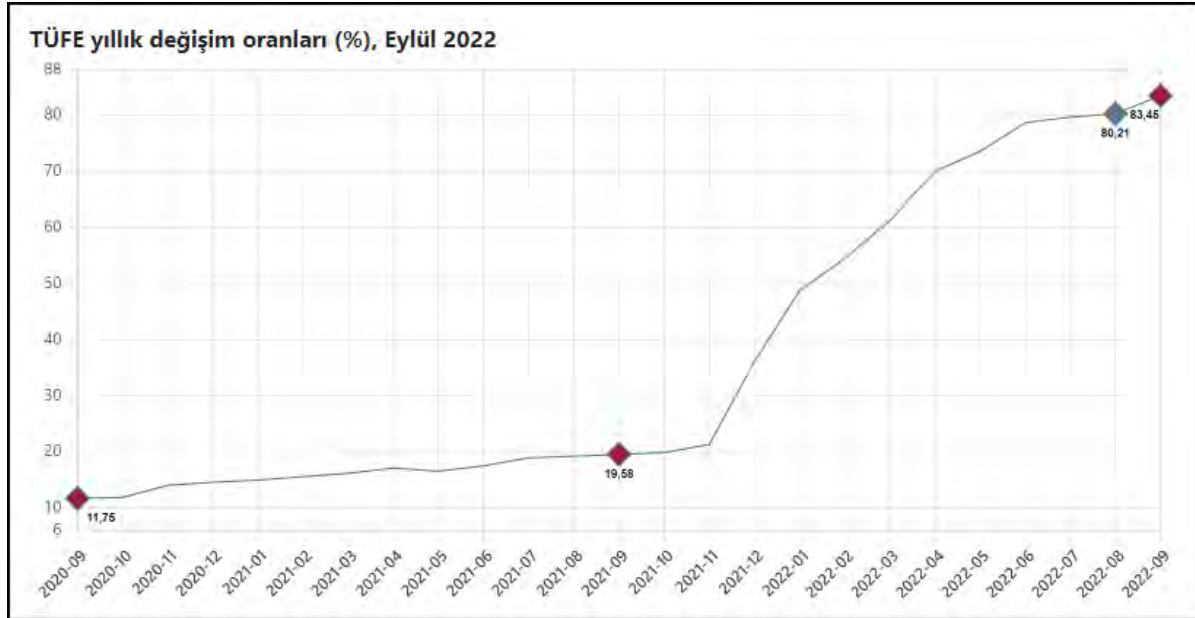
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ağustos), AB (27)’de %6 (Temmuz), Avro Bölgesi’nde %6,6 (Temmuz), Almanya’da %2,9 (Temmuz), Fransa’da %7,5 (Temmuz) ve İtalya’da %7,9 (Temmuz) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,78, bir önceki yılın Aralık ayına göre %82,45 bir önceki yılın aynı ayına göre %151,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %114,02 artış göstermiştir.

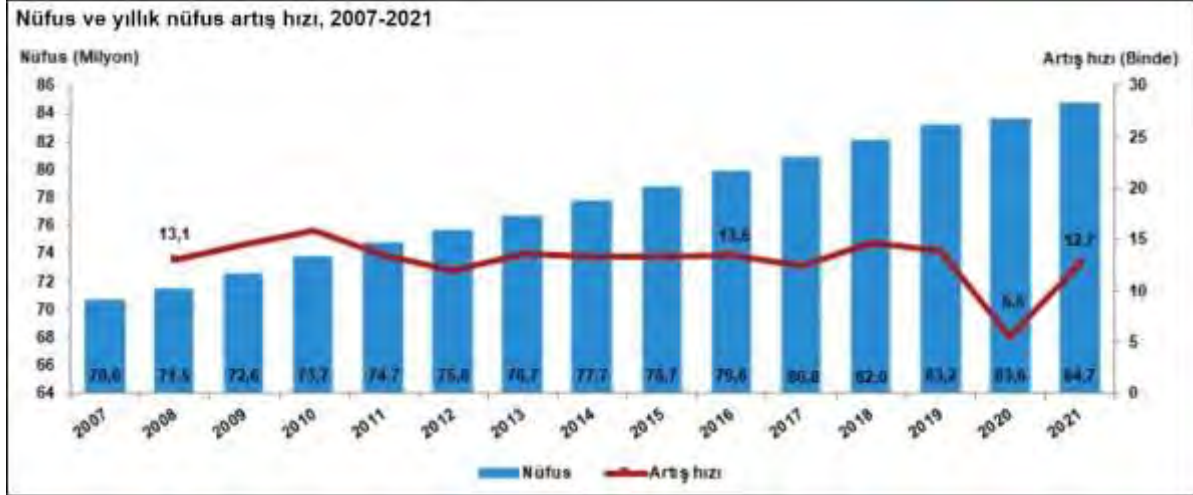


TÜFE’de (2003=100) 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %52,40, bir önceki yılın aynı ayına göre %83,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,91 artış gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

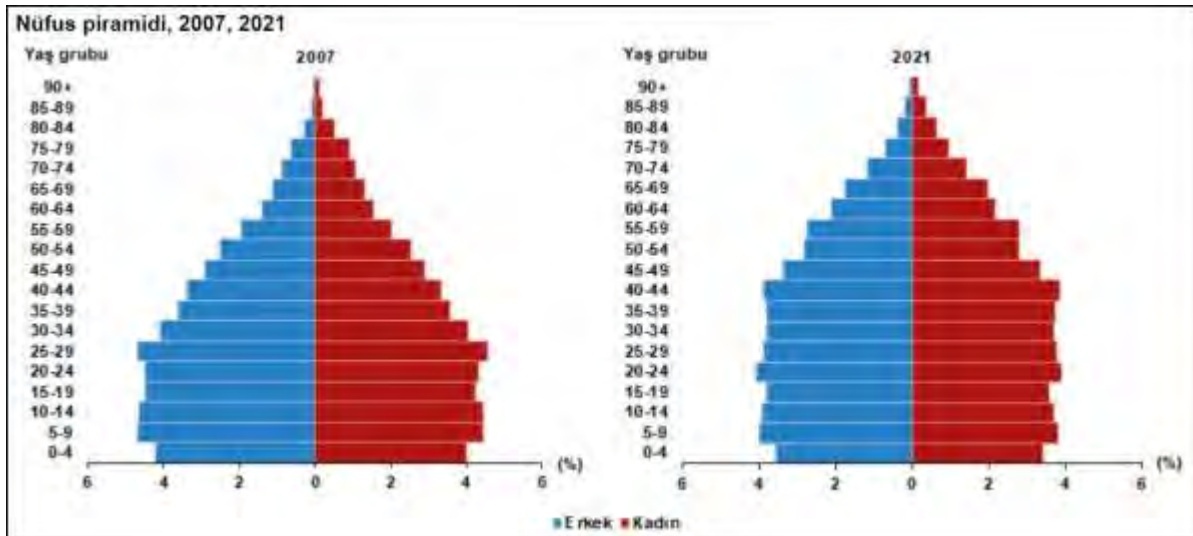
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 84.680.273 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.428.101), %49,9'unu ise kadınlar (42.252.172) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 12,7 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi azalarak 15 milyon 840 bin 900 kişiye yükselmiştir. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

Kaynak: TÜİK

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip ettiği görülmüştür.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Tunceli	83 645	44 423	39 222	0,10	0,10	0,09
Bayburt	85 042	43 402	41 640	0,10	0,10	0,10
Ardahan	94 932	49 168	45 764	0,11	0,12	0,11
Kilis	145 826	73 803	72 023	0,17	0,17	0,17
Gümüşhane	150 119	75 481	74 638	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

Dünya genelinde en önemli risk unsuru olarak ortaya çıkan pandemi ve etkileri nispeten hafiflemiş olsa da sonbahar itibarıyla vakaların olası artışı ekonomik süreçleri etkileyecek gibi görünmektedir. Geçtiğimiz bir yıllık süre boyunca salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Varlık fiyatı anlamında benzer süreç 2022 yılı ilk yarısı boyunca da hissedilmiştir. Ancak yılın ikinci yarısı itibarıyla başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerde parasal kısıtlama tedbirleri alınmaya başlamıştır. Bu sürecin başta riskli finansal varlıklar olmak üzere gayrimenkul ve türevlerinde de negatif etki yaratabileceği unutulmamalıdır.

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek seviyesine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin halihazırda ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyeceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evirildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Haziran-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Kasvetli ve Daha Belirsiz') raporunda Türkiye ekonomisinde 2021 yılında yüzde 4, 2022 yılında ise yüzde 3,5 büyüme tahmini yapılmıştır. IMF Türkiye tahminini Nisan ayında yayınladığı rapora göre 2021 için yüzde 1,3 2022 içinse yüzde 0,5 arttırmıştır. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,9 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, nisan ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise küresel dengesizliklerin daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığının artıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde enflasyonun yüksek seyretmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanması da tüm sektörleri olumlu yönde etkileyecektir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk yarısında konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. Altı aylık süreçte 726 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 31,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 63,5'lik bir artış göstermiş ve 170 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Ancak haziran ayından sonra uygulamaya alınan makro ihtiyati önlemler kredi faizlerini yukarı çekmeye başlamıştır.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 145,5, reel olarak ise yüzde 41,1 oranında artış gerçekleşmiştir.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Mayıs 2022 de yıllık olarak yüzde 105,7 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 130,7, işçilik maliyetlerinin de yüzde 44 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir. Kur değişimleri de göz önüne alındığında bu oranın yukarı olarak revizyonu önümüzdeki dönemde gündeme gelebilir.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
10. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise

sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

4.5 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

Yılın ilk yarısında Rusya-Ukrayna savaşı, pandeminin ekonomi üzerinde devam eden baskısı ve kırılan tedarik zincirleri ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. 2022 yılının Şubat ayında Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ardından Haziran ayı itibariyle İşgalin 5. ayı geride kalmıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir. Artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. Ayrıca geçen yıl dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen merkezi iş alanı (MİA) bölgesi birincil kirası, bu yarıyıl nispeten stabil olan dolar kuru ile artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir.

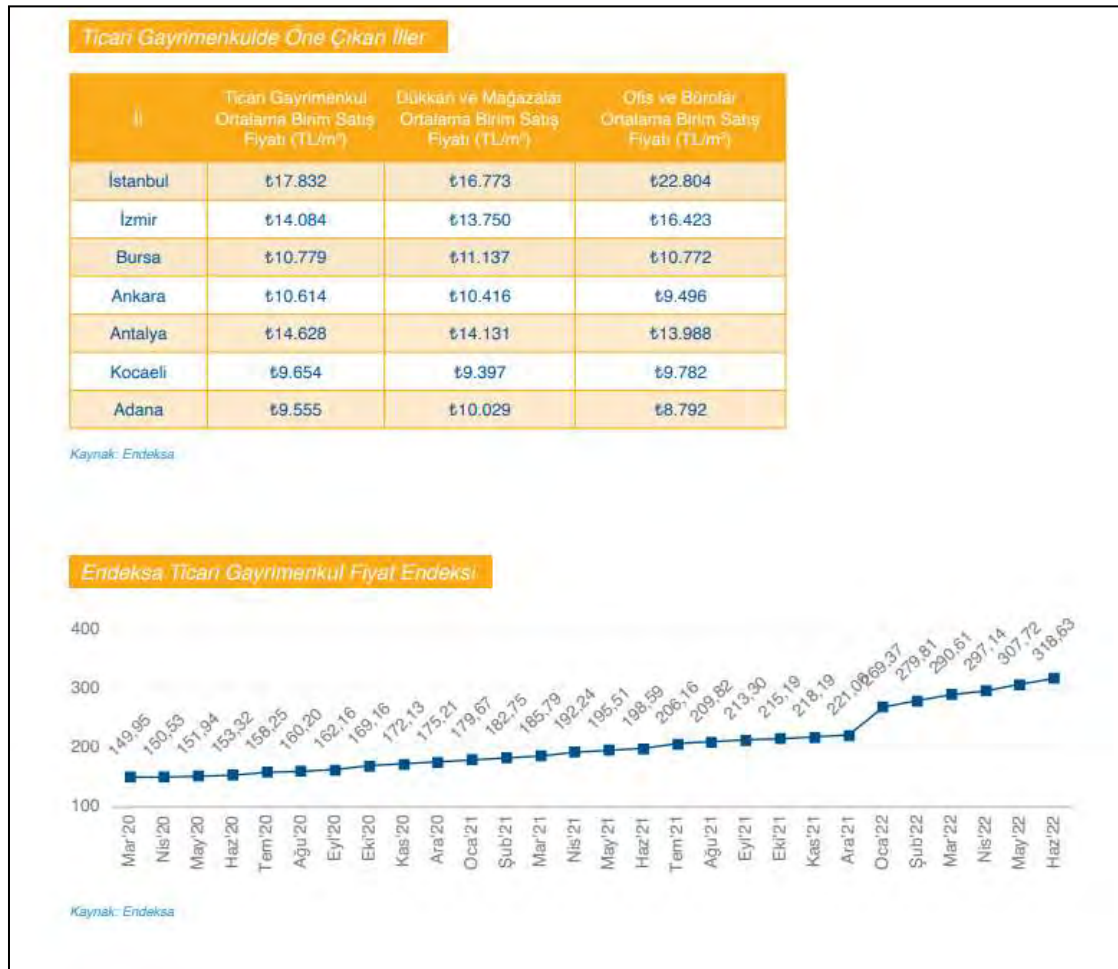
İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 123.424 m² iken, ikinci çeyrekte 120.892 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 244.316 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, ilk yarıyıldaki gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %83 ve %85 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. Metrekare bazında anlaşmaların ise %30'u MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %43'ü Anadolu yakasında ve %27'si ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Daimler (13.857 m², Vadistanbul), Yıldız Teknokent (11.000 m², Maslak 1453), Kolektif House (9.800 m², Onur Ofis), Eroğlu Grup Şirketleri (7.500 m², Skyland), Kolektif House (7.200 m², A+Live), P&G (5.800 m², Nidakule Ataşehir Kuzey) ve Amazon (2.738 m², River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının ilk yarısında boşluk oranı %19 kaydedilmiştir. Bu süreçte önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiş olup, orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanacağı öngörülmektedir.

Genel ofis görünümüne bakacak olursak; Rusya-Ukrayna Savaşı sırasında Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı şirketin merceği altına girmiştir. Operasyon

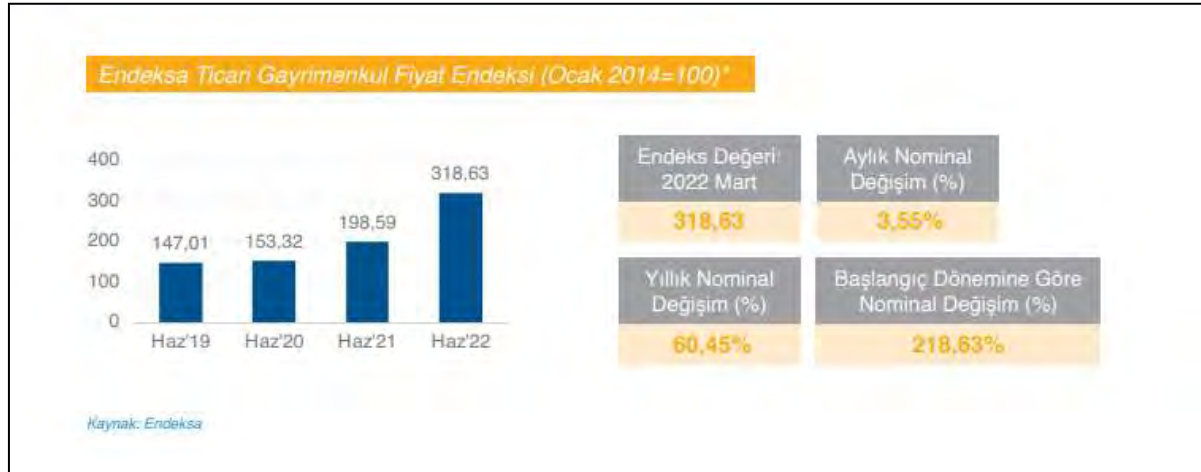
yönetimi amacıyla artan uluslararası şirket talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca, 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam etmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanlarını en doğru mekânda bir araya getirme çabaları ve etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, ilk yarıda artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde ₺ bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil konumlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiraların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)



Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2022 Haziran sonu itibariyle 318,63 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 120,04 puan artış gösterirken, aylık 10,91 puan artış gösterdi. 2022 yılına 269,37 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 112,47 puanlık bir artış yaşandı.



5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Kocaeli, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık onuncu şehridir. Şehir, ülkenin en büyük sanayi ve ticaret kentlerinden biridir. Kocaeli; Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırmaları (2011) sıralamasına göre İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra en gelişmiş şehirdir. 2021 itibarıyla 2.033.441 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 3.626 km²'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneybatısında Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.

Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer, gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil dünya için de ilginç bir örnektir. Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB’ si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayi’nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13’ lük üretim katkısı ile İstanbul’dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

İstanbul Sanayi Odası (İSO) 2020 yılı verilerine göre ülkemizin en büyük 500 sanayi kuruluşunun 75’i Kocaeli’nde bulunmakta, aynı listenin ilk 10’u içerisinde ise Kocaeli’nden 3 firma yer almaktadır. İlk 1000 büyük işletme içerisinde ise 133 Kocaeli firması yer almaktadır. Türkiye’deki 81 il arasında yabancı sermayeli firmaların en fazla kapasite raporlu tesisinin bulunduğu ildir.

Sektörel bazda değerlendirildiğinde, otomotiv ana ve yan sanayi, makine imalat, demir-çelik, kimya, plastik ve kauçuk, elektrikli makineler, metal ürünleri gibi katma değerli sektörlerin ilimizde ön plana çıktığı görülmektedir. Kocaeli’de öne çıkan en büyük sanayi sektörleri kimya, otomotiv ve demir çelik sektörüdür. İlimiz 35 adet liman tesisi ile bir liman kenti olma özelliğini de taşımaktadır. Kocaeli Türkiye de sanayinin merkez üssü konumundadır. Son yıllarda, Ar-Ge ve İnovasyonun merkez üssü olma konusunda da hızla ilerlemektedir. Kocaeli Gümrüklerinden alınan verilere göre 2020 yılında İlimizden; 26,6 milyar dolar ihracat, 49,1 milyar dolar ithalat gerçekleştirilmiştir. 2020 yılında gerçekleştirilen 75,7 milyar dolarlık dış ticaret ile Kocaeli Türkiye dış ticaretine yüzde 19,4 katkı vermiştir. Kocaeli özel sektör Ar-Ge Merkezi sayısında İstanbul’un ardından Türkiye ikincisidir. 2021 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca tescil edilmiş ve faaliyette olan 1254 Ar-Ge Merkezinden 132’si Kocaeli’de faaliyet göstermektedir. Tasarım Merkezlerinde ise Kocaeli 17 Tasarım Merkezi ile Türkiye’de 5. sırada bulunmaktadır.

İstanbul ile İzmir’i birbirine bağlayan Otoyol 5 projesi, Gebze’den başlamaktadır. İzmit Körfezi’nin iki yakası arasında Osman Gazi Köprüsü bulunmaktadır. İstanbul ile Kocaeli arasında Marmaray trenleri hizmet vermektedir. Kocaeli ilinin merkezi İzmit’in İstanbul’a uzaklığı 85 km’dir. İl genelinde 5 kamu limanı ve 35 özel iskele vardır. Şehrin hava ulaşımı, 1999 yılında açılması planlanan fakat 17 Ağustos Gölçük Depreminden dolayı 16 yıl sonra 2015 yılında gecikmeli açılmıştır. Günümüzde Cengiz Topel Havalimanı’ndan Kocaeli-Trabzon uçak seferi yapılmaktadır. Şehir ulaşımında Büyükşehir Belediyesine ait otobüsler ile özel halk otobüsleri, Gebze-Harem dolmuşları ve taksiler kullanılmaktadır. İzmit ilçesinde Akçaray adlı tramvay Plajyolu-Otogar arasında hizmet vermektedir. Gebze ve Darıca ilçeleri arasında metro hattı inşaatı sürmektedir.

Karamürsel: 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. Bu kumaş fabrikasının kurucularının daha sonra kurdukları Yeni Karamürsel Mağazaları adını buradan almıştır.



Orhan Gazi'nin büyük oğlu Koca Eli Sancak Beyi Süleyman Paşa (1337'de sancak beyi olmuştur), İzmit'i almak için baskı kurarken, İzmit'in güney sahilini fethetmesi için Türklerin ilk Kaptan-ı Deryası olan Deniz kumandanı Kara lakaplı Mürsel Alp'i memur tayin etmiştir. Böylece uygun bir limanda gemiler inşa edilecek bu da İzmit'in haberleşme ve ulaşımını kesmeye yarayacaktır. Kaptan-ı Derya Karamürsel

Alp tarafından 1326'da kurulan ilk donanma ile 1327'de görev yerine getirilmiş ve bu bölgede kendisi tarafından kurulan kasabaya Karamürsel denilmiştir.

Karamürsel'in deniz ve kara ulaşımı mevcuttur. İstanbul ve İzmit'in metropolü olan Karamürsel'den, bağlı olduğu İzmit merkezi ile komşu ilçelerine günün her çeyrek dakikasında toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca Kocaeli Büyükşehir belediyesince Deniz Ulaşımı İle de Karamürsel İzmit , Gölcük ve Değirmendere'ye günün belirli saatlerinde Deniz Otobüsü ile ulaşım sağlanmaktadır.

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

Karamürsel'de 1500 çiftçi ailesi bulunmakta olup bunun %90'dan fazlası 1 ile 100 dekar toprağa sahip olup, küçük aile işletmesi tipindedir. Orta ve Büyük işletmeler yoktur.100 ailenin hiç toprağı olmayıp, kiralama ve ortaklıkla tarımsal faaliyetlerini yürütmektedirler.

İlçede Esnaf ve Sanatkârlar Odasına 2007 yılı itibarı ile kayıtlı 94 meslek grubu mevcut olup, 769 kayıtlı üyesi bulunmaktadır. Ayrıca Şoförler ve Kamyoncular Odasına bağlı 527 nakliyecisi esnafı bulunmaktadır. (Kamyoncu, taksici, otobüs ve minibüsçü) Karamürsel'de kurulan ve Karamürsel Belediyesince denetlenen Cuma pazarı, ekonomik olarak Kocaeli'nin dev pazarlarından biridir. Ve ayrıca, Salı semt pazarı da kurulmaktadır. Bu pazarlar sayesinde ilçede ilçe halkı ucuz ve taze sebze meyve ihtiyacını karşılamaktadır. Cuma pazarına çevre ilçe ve köylerden de vatandaşlar katılmaktadır. Haftanın 2 gününde yaş meyve, sebze, giyim ve diğer ihtiyaç pazarı kurulmakta olup, Pazarcılar derneğine kayıtlı 283 küçük esnaf bulunmaktadır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 ada 30 parsel olan 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası nitelikli ana gayrimenkuldür.

Taşınmazın yakın çevresinde bitişik nizamda 4-5 katlı eski ticaret+konut nitelikli yapılar yer almaktadır. Orta gelir grubuna hitap eden bölgede alt yapı imkanları tamamlanmış olup sosyal ihtiyaçlar kolaylıkla giderilebilmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde; Karamürsel Belediyesi, Merkez Yeni Camii, Çarşı Camii, Amiral Karamürsel İlkokulu, Karamürsel Otogarı, Karabali Camii, Karamürsel Vapur İskelesi, Karamürsel Limanı, D130 Karayolu yer almaktadır.

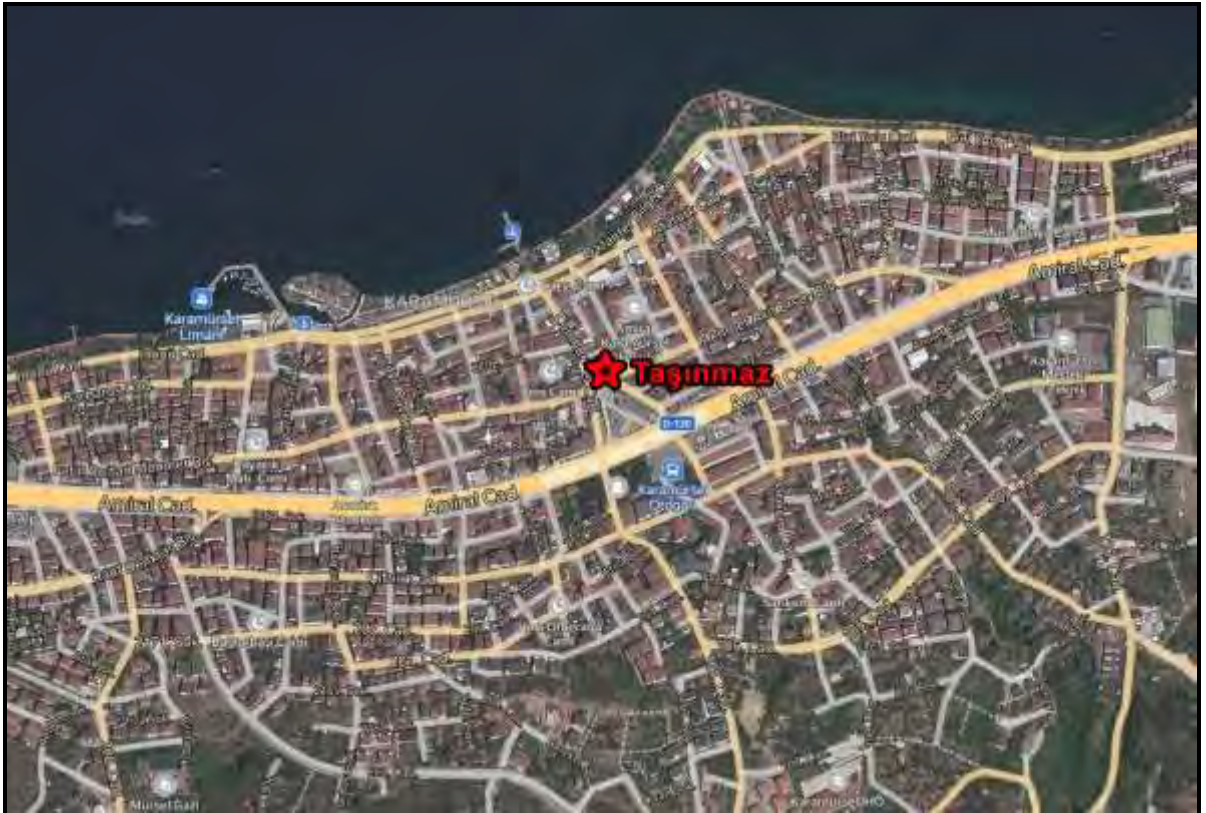
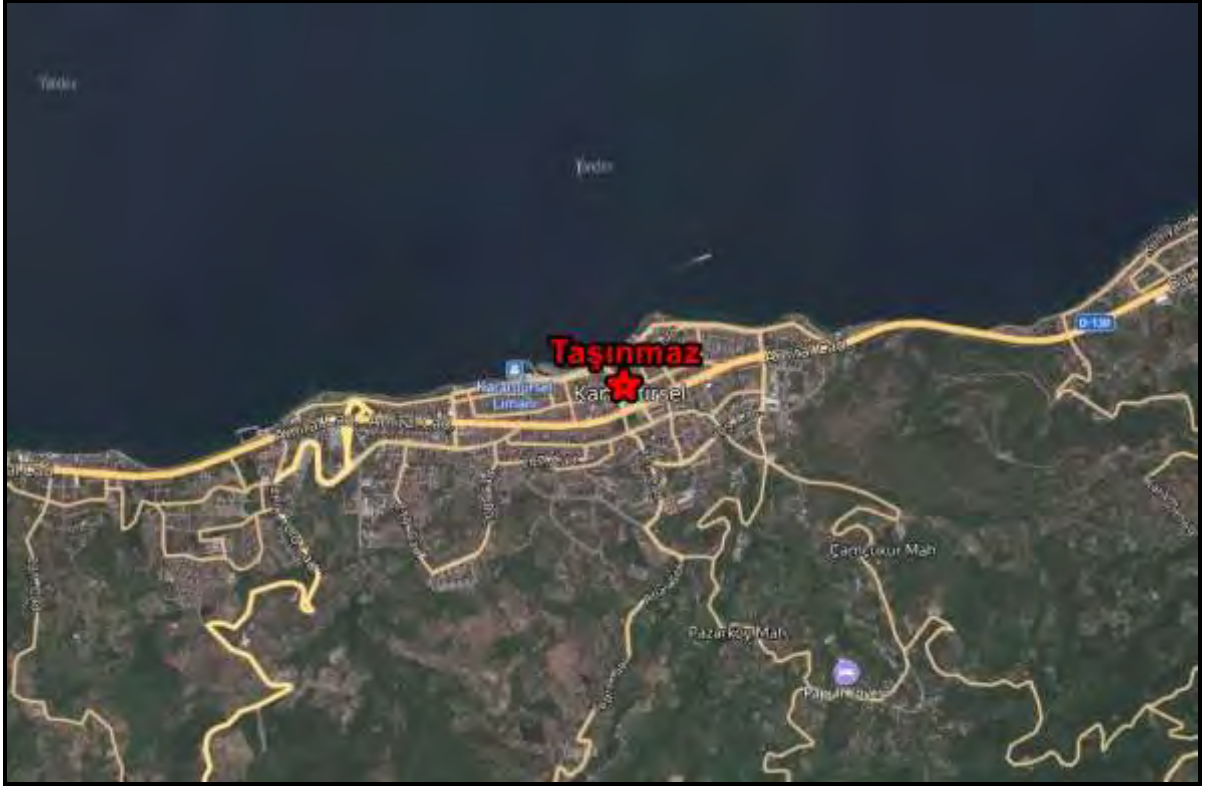
Taşınmaz toplu taşıma araçları duraklarına yakın konumda yer almakta olup ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir.

Taşınmaz yaklaşık olarak 40,6926 derece enlem, 29,6165 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Karamürsel Vapur İskelesi'ne takribi 230 m, Osman Gazi Köprüsüne takribi 13 km, Cengiz Topel Havalimanına takribi 47 km uzaklıktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ait tapu ve takyidat bilgileri 26.12.2022 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bağlı Web-Tapu Sistemi üzerinden alınmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-12-2022-10:23



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	100/30
Tasınmaz kimlik No:	120340979	AT Yüzölçümü(m2):	782.96
İl/İlçe:	KOCAELİ/KARAMÜRSEL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karamürsel	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CAMİATIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/866	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	3 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kadastro Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Karamürsel - 20-10-2021 00:00 - 9851	-
Beyan	Diğer (Konusu: Aynı Sermaye Hakkı Kurulmuştur. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına (lehine) Aynı Sermaye Konulması	(SN:1850) TÜRKİYE	Karamürsel - 01-06-2020 16:39 -	-

1 / 2

Taahhüdü vardır:) Tarih: 01/06/2020 Sayı: -(Şablon: Diğer)	CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	2710	
--	--	------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
649623172	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	782.96	782.96	İmar (TSM) 15-03-2022 2918	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9Wo1-ZYhByQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Rapora konu taşınmazın tamamı 15.03.2022 tarih 2918 yevmiye numaralı imar uygulaması işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Kocaeli Kadastro Müdürlüğü irtibatıyla taşınmazın bulunduğu bölgede yapılmakta olan Kadastro Kanunu'nun Ek-1 inci Maddesi Uygulamasından sorumlu şantiye görevlisinden alınan bilgiye göre imar uygulaması görmüş komşu parsellerle birlikte değerlendirme konusu taşınmazın ilgili uygulama kapsamında olmadığı bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat ve taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

İncelemeye konu ana gayrimenkul olan 100 ada 30 parsel; Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi sınırları içerisinde 782,96 m² yüzölçümlü “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası” niteliği ile kayıtlıdır. Gölcük Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ana taşınmazın bulunduğu 11.02.1969 tarih onaylı kadastral paftası incelenmiştir. Sonrasında ise yapılan tadilatla birlikte cins değişikliği işleminin yapıldığı bilgisi alınmıştır.



41

5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu 100 ada 30 parsel üzerinde yer alan Ofis ve İşyeri binasına ait yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mimari proje bilgileri, Karamürsel Belediyesi arşivinde yapılan araştırmalar neticesinde aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup ilgili belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Parselin imar uygulaması öncesi eski ada parsel numarası 100 ada 19 parsel'dir.

➤ Yapı Ruhsatları

Ada/Parsel	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yapı Sınıfı
100/19	01.08.2006	2006/35	Tadilat	Banka Şubesi		438	3-B
				Banka Lojmanı	2	203	
TOPLAM					2	641	
100/19	18.05.2015	2006/35	Tadilat	Ofis ve İşyeri	1	641	3-B
TOPLAM					1	641	

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

Ada/Parsel	Tarih	Numara	Nitelik	Belgeye Esas Ruhsat	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yapı Sınıfı
100/19	28.09.2015	50	Ofis ve İşyeri	Tadilat	1	641	3-B
TOPLAM					1	641	

➤ Mimari Proje Bilgisi

Rapora konu taşınmaz üzerindeki yapıya ait 29.03.2006 tarihli güçlendirme projesi ve 31.10.2014 tarih onaylı mimari tadilat projesi Karamürsel Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenmiştir.

➤ Enerji Kimlik Belgesi

Rapora konu taşınmaz üzerinde yer alan binaya ait M2941B76A0B27 no.lu 04.12.2020 tarihinde verilmiş 04.12.2030 tarihine kadar geçerliliği bulunan C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu taşınmazın üzerinde yer alan binaya ait projeye ilişkin yapı denetimleri Ziraat Bankası teknik personelleri tarafından üstlenilmiş olup yapı denetim firması mevcut değildir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Anagayrimenkul Özellikleri

Rapora konu taşınmaz olan 100 ada 30 parsel, “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası” nitelikli 782,96 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel yamuk benzeri geometrik şekilli olup çevre düzenlemesi yapılmış vaziyette düz bir kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz parselinin kuzey ve güney cephelerinde kot farkı bulunmaktadır. Parselin kuzeyi yaklaşık 17 m, güneyi ise yaklaşık 24,5 m imar yoluna cephelidir. Parselin yaklaşık 36 m derinliği vardır. Parsel sınırları kısmen beton duvar üstü metal çitlerle çevrilidir.

Parselin kuzey cephesinde kot farkına bağlı olarak inşa edilmiş merdivenler ve yaklaşık brüt 38,00 m² alanlı ruhsatsız kargir depo (söz konusu yapının ekonomik bir değeri bulunmamaktadır.) olarak vardır. Parsel üzerinde 6 araç kapasiteli açık otopark alanı mevcuttur.

Anagayrimenkul üzerinde ruhsatlı ve iskanlı olan mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilen ayrık nizam betonarme/karkas yapı tarzında bodrum+zemin+1 normal katlı olarak inşa edilmiş banka şubesi olarak kullanılmakta olan 3 katlı ofis ve işyeri binası vardır. Binanın bodrum katı mimari projesine göre ve mevcut durumda yaklaşık brüt 239,00 m² kullanım alanlı: kazan dairesi, su deposu, 2 hol, 3 arşiv, 2 kasa, koridor, 2 wc, 2 lavabo ve kat içi merdiven hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin katı mimari projesine göre ve mevcut durumda yaklaşık brüt 209,00 m² kullanım alanlı: sistem odası, müşteri holü, bireysel miy/mia, koridor, banko, operasyon ve kat içi merdiven hacimlerinden oluşmaktadır. 1. normal katı mimari projesine göre ve mevcut durumda yaklaşık brüt 209,00 m² kullanım alanlı: müdür, 5 girişimci miy/mia, müşteri holü, koridor, kat arşivi, 2 wc, 2 lvb, çay ocağı ve kat içi merdiven hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz bina mimari projesine göre ve mevcut durumda toplam yaklaşık brüt 657,00 m² kullanım alanlıdır.

Bina girişi mimari projesine göre ve mevcut durumda zemin katta, güney cephesinde yer alan Mehmet Akif Ersoy Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Bina dış cephe mantolaması ve boyası yapılmıştır. Bina giriş kapısı camlı alüminyum doğrama kapıdır. İç kapıları alüminyum doğrama kapıdır. Zemin ve 1.normal kat tavanlarında kaset tipi klima vardır. Tavanlarda güvenlik kameraları ve led aydınlatmalar vardır. Pencereleeri alüminyum-PVC doğramadır. Wc ile lvb zeminleri ve duvarları seramik fayans döşelidir. Diğer hacim zeminleri kalebodur fayans döşelidir. Kat içi merdivenleri granit döşelidir. Merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Yangın alarm sistemi, hidrofor vardır. Parsel üzerinde jeneratör vardır. Çay ocağı alanında mutfak tezgahı bulunmaktadır. Mutfak dolapları suntalam olup tezgahı granittir. Doğalgaz mevcut olup kombi takılıdır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Karamürsel Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen onaylı mimari tadilat projesi ve yerinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın mimari projesine göre uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Tadilat yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinde inşaat alanı yaklaşık 641 m² olarak belirtilmiş olmasına rağmen yapılan takviye ve güçlendirme projesine istinaden yasal alan yaklaşık brüt 657 m² olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz üzerinde bulunan yaklaşık brüt 38 m² alanlı kargir depo (söz konusu yapının ekonomik bir değeri bulunmamaktadır.) ruhsatsız olarak inşa edilmiş olup portföy yönetimine esas taşınmaz niteliği taşımadığından değerlemeye dahil edilmemiştir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Cephe görünürlüğünün ve tabela avantajının bulunması,
- Ulaşımın kolay sağlanması,
- İlçenin ticari faaliyetlerinin yoğun olduğu bölgede yer alması,
- Yenilenmiş ve betonarme güçlendirmesinin yapılmış olması,
- Parselin çift cepheli olması.

Olumsuz Özellikler

- Bölge gelişiminin sınırlı olması,

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Karamürsel Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, eski 100 ada 19 parsel numarası ile kayıtlı bulunan taşınmazın tapu kütüğünde 10.07.2020 tarih 4008 yevmiye numarası ile aynı sermaye kurulması işlemi gerçekleştirilmiştir, 15.03.2022 tarih 2918 yevmiye numarası ile imar uygulaması tescil edilmiş olup yüzölçümü 782,96 m² olarak ve ada parsel numarası 100 ada 30 parsel olarak değiştirilmiştir.

Karamürsel Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın içinde yer aldığı alan için 18.madde uygulaması yapılmasına dair 07.12.2021 tarih 250 sayılı encümen kararının alındığı ve uygulamanın tamamlandığı bilgisi alınmıştır.

NOT: Karamürsel Tapu Sicil Müdürlüğünde söz konusu taşınmazın tapu kütüğü incelemiştir. Ancak ilgili yetkiliden alınan bilgiye göre 23.06.2015 tarihli genelge ile tüm şerh ve beyan işlemlerinde hak sahipliğinin belirlenmesi sürecinde herhangi bir değişikliğe gidilmeksizin, tapu kütüğü üzerinde şerhler sütunu ile beyanlar hanesine yapılan tescillere son verilerek tüm şerh ve beyanların salt elektronik ortamda tutulduğu öğrenilmiştir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu ana gayrimenkul üzerinde imar planı doğrultusunda ticari proje geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul olup parsel üzerinde müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8 ve 5.9'uncu bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Rapora konu Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 ada 30 numaralı parsel üzerinde yer alan 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası nitelikli taşınmaz cins tahsisli yapıdır. Söz konusu taşınmazın değerlendirme çalışmasında bölgede yeterli sayıda arsa stokunun bulunmaması, yakın zamanda alım satıma konu olmuş arsa satışının olmaması sebebi ile "Maliyet Yaklaşımı" ile değer takdiri yapılamamıştır. Söz konusu taşınmazın ticari bir yapı olması gözetilerek bölgede benzer nitelikte ticari pazar emsal araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer nitelikte ticari pazarın yeterli olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple değerlendirme çalışmasında "**Pazar Yaklaşımı**" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "**Gelir Yaklaşımı**" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması



No	İletişim	Manzara	Bodrum	Zemin	Asma	1-2-3	Toplam Alan, m ²	Zemine İndirgenmiş Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Barış Gayrimenkul 0 (505) 260 87 07	Şehir		80,00	35,00		115,00	97,50	2.150.000,00	22.051,28
2	Yerel Emlakçı 0 (532) 772 64 56	Şehir	50,00	50,00			100,00	62,50	1.250.000,00	20.000,00
3	Emek İnşaat 0 (533) 201 09 06	Şehir	80,00	80,00			160,00	100,00	2.500.000,00	25.000,00
4	Dostlar Emlak 0 (533) 779 05 64	Şehir		66,00		198,00	264,00	132,00	2.000.000,00	15.151,52
5	Konut Emlak 0 (533) 680 96 58	Şehir		120,00			120,00	120,00	3.750.000,00	31.250,00

**Not: Emsal dükkanların indirgenmiş zemin birim fiyatı hesaplanırken, bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2, 1. 2. 3. normal katlar 1/3, çatı katı ise 1/4 oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.*

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi					
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
	22.051,28	20.000,00	25.000,00	15.151,52	31.250,00
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m²	20.948,72	19.000,00	23.750,00	14.393,94	29.687,50
Büyüklik	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Düzeltilme	-17,50%	-17,50%	-15,00%	-10,00%	-17,50%
Yapı Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Manzara	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Parsel Kullanım Alanı	Tam	Tam	Tam	Tam	Tam
Düzeltilme	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%
Toplam Düzeltme	47,50%	47,50%	50,00%	55,00%	47,50%
Düzeltilme	9.950,64	9.025,00	11.875,00	7.916,67	14.101,56
Düzeltilmiş Birim Değer	30.899,36	28.025,00	35.625,00	22.310,61	43.789,06
Ortalama	32.129,81				

Emsal düzeltme sonrası zemin kat ticari alan birim değeri **~32.000,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması



No	İletişim	Manzara	Bodrum	Zemin	Asma	1-2-3	Çatı	Toplam Alan, m ²	Zemine İndirgenmiş Alan, m ²	Kira Fiyatı, ₺/Ay	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Yerel Emlakçı 0 (532) 772 64 56	Şehir	60,00	80,00				140,00	95,00	4.500,00	47,37
2	Çatı Emlak 0 (532) 462 54 35	Şehir	25,00	75,00	35,00			135,00	98,75	10.000,00	101,27
3	Yıldırım Emlak 0 (542) 233 15 85	Deniz		60,00				60,00	60,00	6.000,00	100,00
4	Dostlar Emlak 0 (533) 779 05 64	Şehir		66,00		198,00		264,00	132,00	4.500,00	34,09
5	Konut Emlak 0 (533) 680 96 58	Şehir		120,00				120,00	120,00	6.000,00	50,00
6	Pronectus Gayrimenkul 0 (534) 033 31 78	Şehir		134,00		268,00	134,00	536,00	256,83	20.000,00	77,87
7	Sahibinden 0 (532) 703 82 58	Şehir		80,00				80,00	80,00	8.000,00	100,00
8	Bölge Esnafı	Şehir		80,00	80,00			160,00	120,00	6.000,00	50,00
9	Bölge Esnafı	Şehir	120,00	120,00		480,00	100,00	820,00	335,00	50.000,00	149,25

**Not: Emsal dükkanların indirgenmiş zemin birim fiyatı hesaplanırken, bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2, 1. 2. 3. normal katlar 1/3, çatı katı ise 1/4 oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.*

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi									
Birim Değer, ₺/m ² /Ay	Emsal 1 47,37	Emsal 2 101,27	Emsal 3 100,00	Emsal 4 34,09	Emsal 5 50,00	Emsal 6 77,87	Emsal 7 100,00	Emsal 8 50,00	Emsal 9 149,25
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ² /Ay	45,00	96,20	95,00	32,39	47,50	73,98	95,00	47,50	141,79
Büyüklik	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Büyük
Düzeltilme	-27,50%	-27,50%	-30,00%	-20,00%	-27,50%	-12,50%	-30,00%	-25,00%	10,00%
Yapı Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Manzara	Şehir	Şehir	Deniz	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	-30,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Parsel Kullanım Alanı	Tam	Tam	Tam	Tam	Tam	Tam	Tam	Tam	Tam
Düzeltilme	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%	65,00%
Toplam Düzeltme	37,50%	37,50%	5,00%	45,00%	37,50%	52,50%	35,00%	40,00%	75,00%
Düzeltilme	16,88	36,08	4,75	14,57	17,81	38,84	33,25	19,00	106,34
Düzeltilmiş Birim Değer	61,88	132,28	99,75	46,96	65,31	112,82	128,25	66,50	248,13
Ortalama	106,88								

Emsal düzeltme sonrası zemin kat ticari alan birim değeri **~105,00 ₺/m²/Ay** olarak hesap edilmiştir.

6.5 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin üzerinde yer alan ticari yapının konumu, bulunduğu katları, kullanım amacı, büyüklüğü, yapı özellikleri, ulaşım imkanları gibi emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek bodrum kat (depo) için m² birim değeri **8.000,00 ₺/m²**, zemin kat (dükkan) için m² birim değeri **32.000,00 ₺/m²**, 1.normal kat (ofis) için m² birim değeri **10.750,00 ₺/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Araştırmalara esas emsal taşınmazların bulunduğu binalarda şerefiye değerini etkileyecek önemli derecede çıplak arsa alanları bulunmamakta olup değerlendirme konusu taşınmazın değerini emsallere göre önemli derecede etkileyecek çıplak arsa alanı bulunmaktadır. Mevcut çıplak arsa değeri de emsal düzeltme tablosunda dikkate alınarak birim değer hesabı yapılmıştır.

Kat	Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺ (%18 KDV Dahil)
Bodrum	239,00	8.000,00	1.912.000,00	1.910.000,00	2.253.800,00
Zemin	209,00	32.000,00	6.688.000,00	6.690.000,00	7.894.200,00
1. Normal	209,00	10.750,00	2.246.750,00	2.245.000,00	2.649.100,00
Toplam	657,00		10.846.750,00	10.845.000,00	12.797.100,00

6.6 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “Kapitalizasyon Oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

- Ticari birimler için amorti süresi beklentilerinin 26 yıl civarında olduğu ve yapılan Pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının %3,85 olacağı kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Kat	Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, ₺	Yıllık Kira Değeri, ₺	Kapitalizasyon Oranı	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺ (%18 KDV Dahil)
Bodrum	239,00	26,25	6.273,75	75.285,00	3,85%	1.957.410,00	1.955.000,00	2.306.900,00
Zemin	209,00	105,00	21.945,00	263.340,00	3,85%	6.846.840,00	6.845.000,00	8.077.100,00
1. Normal	209,00	35,00	7.315,00	87.780,00	3,85%	2.282.280,00	2.280.000,00	2.690.400,00
Toplam	657,00		35.533,75	426.405,00		11.086.530,00	11.080.000,00	13.074.400,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 ada 30 numaralı parsel üzerinde yer alan 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası nitelikli taşınmaz cins tahsisli yapıdır. Söz konusu taşınmazın değerlendirme çalışmasında bölgede yeterli sayıda arsa stokunun bulunmaması, yakın zamanda alım satıma konu olmuş arsa satışının olmaması sebebi ile “Maliyet Yaklaşımı” ile değer takdiri yapılamamıştır. Söz konusu taşınmazın ticari bir yapı olması gözetilerek bölgede benzer nitelikte ticari pazar emsal araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer nitelikte ticari pazarın yeterli olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple değerlendirme çalışmasında “**Pazar Yaklaşımı**” kullanılmıştır.

Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı (direk kapitalizasyon)” kullanılmıştır. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Özet Tablo	
Yöntemler	KDV Hariç Değer, ₺
Pazar Yaklaşımı	10.845.000,00
Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon)	11.080.000,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmaza yönelik yasal gereklerin yerine getirildiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22:

Birinci Fıkra a Bendi (Değişik: RG-9/10/2020-31269): Alım satım karı 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.

Birinci Fıkra b Bendi (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 fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde rapora konu 100 ada 30 parsel numaralı, “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası” nitelikli taşınmazın gayrimenkul portföyünde “**Bina**” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 ada 30 numaralı parsel üzerinde yer alan 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel rayiç ekspertiz değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde rapora konu 100 ada 30 parsel numaralı, "3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası" nitelikli taşınmazın gayrimenkul portföyünde "**Bina**" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 ada 30 numaralı parsel üzerinde yer alan 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası nitelikli taşınmaz için takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.

Kat	Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺ (%18 KDV Dahil)
Bodrum	239,00	8.000,00	1.912.000,00	1.910.000,00	2.253.800,00
Zemin	209,00	32.000,00	6.688.000,00	6.690.000,00	7.894.200,00
1. Normal	209,00	10.750,00	2.246.750,00	2.245.000,00	2.649.100,00
Toplam	657,00		10.846.750,00	10.845.000,00	12.797.100,00

Muhammet SEMİZ
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 408565

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902