



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi
Sakıp Sabancı Caddesi, 721 Ada 1 Parselde Yer Alan, 172 Bağımsız Bölüm Nolu
“OTEL” Nitelikli Taşınmaza Ait

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GYO A.Ş.
28.12.2022



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.10.2022/076
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	05.10.2022
RAPORUN KONUSU	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi Sakıp Sabancı Caddesi, 721 ada 1 parselde yer alan, 172 bağımsız bölüm nolu "OTEL" nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	28.12.2022/076
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri "3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri" başlığında raporun 11 nolu sayfada açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Tarafımıza ibraz edilen tapu senedi ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada /parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasının zemine aplik edilmesinden tespit edilmiştir. Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan inceleme sonucunda 721 ada 1 parselin 15.06.2017 tarihli Kartepe İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planına göre Tercihli İmar Durumu Alanı lejantına sahiptir. Emsal: 1,20 ayrıklı nızamlı 3 kat inşaat müsaadeli, ticari imar koşullarına sahip iken, alınan şifa-i bilgiye göre, söz konusu parselde otel yapılması durumunda Hmax = 7 kat, Emsal = 2,40, çekme mesafelerinin ön bahçe 10-15 metre, yan bahçe min. 5,00 metre olacak şekilde tercihli imar durumuna sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca ilgili kurumdan edinilen bilgi göre 721 ada 1 parsel nolu taşınmazın yola terk, yeşil alana terk vs. bulunmamakta olup, riskli alan ve kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde yer almadığı bilgisi alınmıştır.
KISITLAYICI DURUMLAR	26.12.2022 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde 2 adet beyan kaydı bulunmaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	Değerleme Konusu 172 nolu Otelin Natamam Mevcut Durum Değeri: 53.700.000,00 TL. Değerleme Konusu 172 nolu Otelin Tamamlanması Halinde Değeri:188.700.000,00 TL. NOT: Mevcut inşai durum ve çevre şartları dikkate alınarak bitmesi durumundaki değeri taşınmazın tamamlanmasında kullanılacak yapı malzemeleri ve işçilik kalitesi taşınmazın bitmişlik değerine etki edecek faktörler olması nedeni ile %50 inşaat seviyesindeki taşınmazın bitmişlik değeri öngörüye dayanmak suretiyle bilgi amaçlı verilmiş olup, herhangi bir bağlayıcılığı yoktur. Bitirildiği tarihteki güncel bitmiş değeri için Ekspertiz Raporu yenilenmelidir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ali Furkan ÖZEL (Lisans No: 408447)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ufuk ŞAHİN (Lisans No: 402610)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından Ziraat GYO A.Ş. için **28.12.2022** tarihinde 2022/076 numarası ile tanzim edilen değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Rapor Formatına göre hazırlanmamıştır.

Rapor, iki nüsha olarak 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” esas alınarak AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği ’ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Ali Furkan ÖZEL Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408447)	Ufuk ŞAHİN Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
---	--	---

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3-Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6-Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar
- 2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
- 2.5- İşin Kapsamı

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)
- 3.4.1- Değerleme Uzmanın Beyanı
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler
- 3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.9- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;
- 3.13 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi
- 3.14 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri
- 4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
 - 4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.3- Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri
- 4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
 - 4.4.1- Teknik Özelliklerinin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.6- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4.6.1- Olumlu Faktörler
 - 4.6.2- Olumsuz Faktörler
- 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri
 - 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi
- 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.9.2- Maliyet Oluşum Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
 - 4.9.3 -Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Tamamlanması Halinde Değeri
 - 4.9.4- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler, Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.9.5- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4. 10- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş
- 4.11- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.11- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 4.12- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 4.13- Taşınmazın Nihai Değeri
- 4.14- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.15- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 4.18- taşınmazın Nihai Değeri

Bölüm 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 05.10.2022 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 05.10.2022 tarih, 076 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 28.12.2022 tarih 076 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine otel mülkiyetinin Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, 721 ada 1 parsel numaralı kayıtlı, ARSA nitelikli taşınmazda bulunan 172 bağımsız bölüm nolu “OTEL” bloğunun mevcut haliyle 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 yılsonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Ali Furkan Özel tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Ufuk ŞAHİN tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Hüdaverdi SÖNMEZ tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Ali Furkan Özel tarafından 26.12.2022 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 28.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; otelin mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ ne ait olan; tapu kütüğünde ARSA nitelikli taşınmazda bulunan otel bloğunun mevcut haliyle değerinin tespitini ve ayrıca bilgi amaçlı; parselin mevcut imar koşulları baz alınarak yapılaşma koşullarına göre en etkin ve verimli kullanım analizi yapılarak günümüz piyasa koşullarında, UDES’in 1 nolu Standart’ında tanımlanan —Pazar Değeri’dir.

—UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değıştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, ZİRAAT GYO A.Ş. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 18.11.2011 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000.TL sermaye ile kurulmuş olup, 26.12.2019 tarih itibari kayıtlı sermayası 1.000.000-TL. ye çıkartılmıştır.

Şirket, SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu’nun 23.03.2012 tarih ve 338 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde hizmeti vermektedir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ceyhun Atuf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sokak No:24/9-10-11-12. Balgat-Ankara

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

Web Adresi: info@acidegerleme.com.tr - acikurumsalgd@gmail.com

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak 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, hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek.

Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır, yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.,

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.,

Halka Arz; % 18,94

Şirket Adresi: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Cad. Ziraat Bankası Blok NO:4 KADIKÖY / İSTANBUL

Telefon No: +90 (216) 369 77 72 – 73 - İnternet Adresi : www.ziraatgyo.com.tr

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; otel mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan; tapu kayıtlarına göre Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, 721 ada 1 parsel numaralı ve ana taşınmaz niteliği ARSA olan taşınmazda, 172 bağımsız bölüm nolu “OTEL” bloğunun mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 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 yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problem bulunmamaktadır.
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz için, Şirketimiz tarafından daha önce 05.09.2022/-052 numaralı değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

2.5- İşin Kapsamı

Konu taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde- 4/1 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 yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporunu Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

Bölüm 3 ŞİRKET- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULHAKKINDA GENEL

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, Sakıp Sabancı Caddesi, Dış Kapı No: 132 adresinde yer almaktadır. Ulaşım; İzmit Mobilyacılar Çarşısı önünden Ankara Caddesinde doğu yönde ~ 1750 metre ilerlenir ve kavşaktan sola Nur Caddesine dönülür. Bu caddede ~ 200 metre devam edilir ve sola Sakıp Sabancı Caddesine dönülür. Bu caddede ~ 800 metre devam edildiğinde yolun solunda değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanır. Bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede genellikle sanayi yapıları ve konutlar bulunmaktadır. Askeri bölgenin bitişiğinde yer almaktadır. Yapılaşmanın %65 yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge, orta düzey gelir grubuna sahip insanların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımakta olup, toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Sakıp Sabancı Caddesi'ne olan yakınlığı ulaşımında rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda; Anadolu Otoyolu, İstanbul-Ankara Yolu, Sakıp Sabancı Caddesi, Şehit Kamil Akgün Parkı, İstasyon Camii, 3-4 katlı konut nitelikli yapılar ile ticari nitelikli yapılaşma, ~800 m mesafede Mobesko Mobilyacılar Çarşısı, ~1600 m mesafede Köseköy Sanayi Sitesi, ~740 m mesafede Kartepe Semt Polikliniği, ~2500 m mesafede Kartepe Belediyesi bulunmaktadır. Cepheli olduğu Sakıp Sabancı Caddesi bölgenin ana arterlerinden olup, araç trafiği yoğunudur. Konu mülke ulaşım toplu taşıma araçları, özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz merkezi konumda olup, ulaşımı son derece kolay bölgededir.

Konu mülk Enlem: 40.7567 B: 30.0144 koordinatlarında yer almaktadır.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	KOCAELİ	PAFTA	-
İLÇESİ	KARTEPE	ADA	721 (Eski: 0)
BUCAĞI		PARSEL	1 (Eski: 3629)
MAHALLESİ	DUMLUPINAR (Eski: UZUNBEY KUMLA ÇİFTLİĞİ)	MEVKİİ	
ZEMİN NO	123724385	ALANI (m ²)	9.781,07 m ² (Eski: 9.781,33 m ²)
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	OTEL
ARSA PAYI	56500/77000	BLOK	-
CİLT	2 (Eski: 19)	KATI	2 BODRUM + ZEMİN + 6 NORMAL KAT + ÇATI PİYESİ
SAYFA	172 (Eski: 1807)	BAĞIMSIZ BL NO	172
İKTİSAP TARİHİ	15.09.2022	YEVİMİYE	21322 (Eski: 8308)
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

26.12.2022 tarihi itibarıyla taşınmazın tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede;

BEYANLAR HANESİNDE:

* KOCAELİ 2.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 08/03/2021 tarih 2021/343 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi),

Açıklama : İzale-i Şuyu veya ortaklığın giderilmesi davası, paylı veya elbirliği mülkiyetine konu taşınır veya taşınmaz malda ortaklar arasındaki paydaşlığa son vererek kişisel mülkiyete geçişi sağlayan bir dava türüdür. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 02.11.2022 tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde İzale-i Şuyu (Ortaklığın giderilmesi davası) haricinde herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz veya devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

* Yönetim Planı : 25/03/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) kaydı bulunmaktadır.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Şema vb. Dokümanlar)

-Tapu senetleri; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, Sakıp Sabancı Caddesi üzerinde yer alan 132 kapı numaralı 721 ada 1 parsel nolu "ARSA" nitelikli taşınmazdır.

-İmar Çapı; Tarafımıza ibraz edilen tapu senedi ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada /parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasının zemine aplike edilmesinden tespit edilmiştir. Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan inceleme sonucunda 0 ada 3629 parselin 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili neticesinde 721 ada 1 parsel olarak güncellendiği bilgisi temin edilmiştir. 721 ada 1 parselin yapılaşma şartlarının Emsal: 1.20, ayırık nizamlı 3 kat inşaat müsaadeli, ticari imar koşullarına sahip iken, alınan şifa-i bilgiye göre, söz konusu parselde otel yapılması durumunda Hmax = 7 kat, Emsal = 2,40, çekme mesafelerinin ön bahçe 10-15 metre, yan bahçe min. 5,00 metre olacak şekilde tercihlili imar durumuna sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

-Yapı Ruhsatı Belgesi; Kartepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde Otel Bloğuna ait toprak altı 2 kat ve toprak üstü 7 kat olmak üzere toplam 9 kat, (Otel: 6225m2+ Ortak Alan: 20309m2) 26.534,00 m2 alan için düzenlenmiş 06.02.2014 tarih ve 55 sayılı İlk Yapı Ruhsatı , (Otel: 8986m2+ Ortak Alan: 9791m2) 18.777,00 m2 alan için düzenlenmiş 28.08.2014 tarih ve 383 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 19.03.2014 tarih 119 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı bulunmaktadır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır. Ancak ilgili kurumdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazda ruhsat süresinin dolduğu ve yapı denetim firmasının istifası bulunduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu bilgiler şifahan alınmış olup, yapı denetim istifası ve istifaya ilişkin yapı tatil tutanağı belgesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

-Yapı Kullanma İzin Belgesi; Kartepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede taşınmazın yeni yapı ve tadilat ruhsatı almış olduğu tespit edilmiştir. Ancak yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Mevcut durumda yapılan incelemede taşınmazın %50 inşaat seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

-Mimari Proje; Kartepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve WEB Tapu Portal sistemde yapılan araştırmalarda taşınmaza ait 19.03.2014 tarihli kat irtifakına esas mimari proje bulunmaktadır.

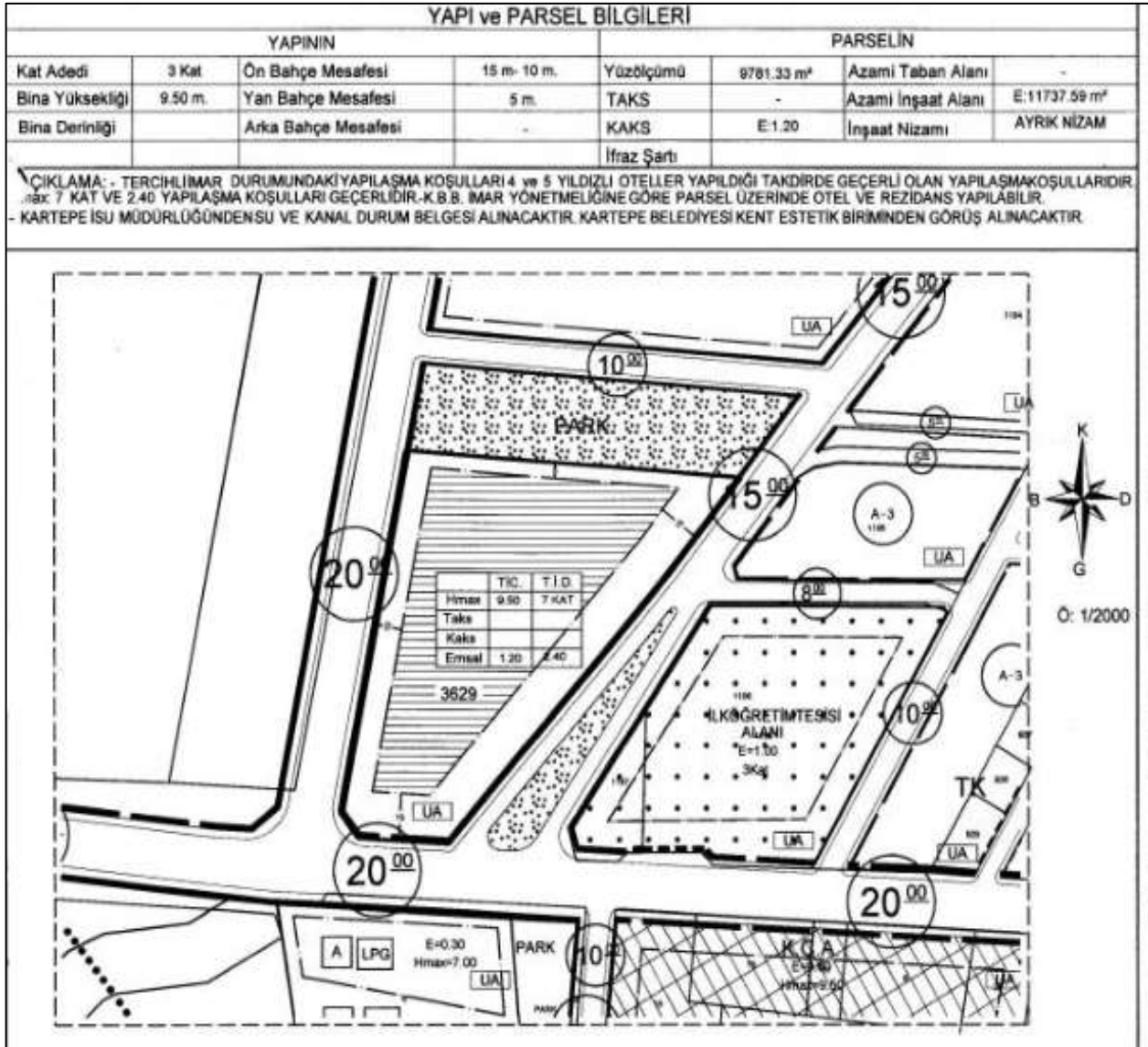
3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler, ilgili kurum arşivlerinde görülmüş ve örnekleri alınmıştır.



3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Tarafımıza ibraz edilen tapu senedi ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada /parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasının zemine aplane edilmesinden tespit edilmiştir. Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan inceleme sonucunda 721 ada 1 parselin 15.06.2017 tarihli Kartepe İlçesi Revizyon Uygulama İmar Planına göre Tercihli İmar Durumu Alanı lejantına sahiptir. Emsal:1,20, Ayrık nizamlı 3 kat inşaat müsaadeli, ticari imar koşullarına sahip iken, alınan şifa-i bilgiye göre, söz konusu parselde otel yapılması durumunda Hmax = 7 kat, Emsal = 2,40, çekme mesafelerinin ön bahçe 10-15 metre, yan bahçe min. 5,00 metre olacak şekilde tercihli imar durumuna sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Edinilen bilgi göre 721 ada 1 parsel nolu taşınmazın yola terk, yeşil alana terk vs. bulunmamakta olup, riskli alan ve kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde bulunmamaktadır.



3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- KOCAELİ 2.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 08/03/2021 tarih 2021/343 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır beyanı bulunmaktadır. (Tapu kaydı üzerinde bulunan beyan tasarrufu engellediği dolayısıyla SATIŞI ZOR nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.)
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı ve alım/satım konu edilmediği bilgisi edinilmiştir.

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin, ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu imar planı ile tarafımıza gösterilen taşınmazların bulunduğu konumun karşılaştırılmasından tespit edilmiştir. Parsel üzerinde (5/B) Yapı türünde inşa edilmiş, 2 bodrum+zemin+6 normal kat+çatı piyesi katlarında konumlu 172 bağımsız bölüm nolu Otel binası projelendirilmiş mevcutta bina natamam durumdadır.

3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi,

Değerleme konusu gayrimenkul parseller üzerinde yer alan yapıların 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı —Yapı Denetimi Hakkında Kanundan sonra yapıldığı, bu nedenle yapı denetimi tabi olduğu, ancak yapı ruhsat süresinin dolduğu ve yapı denetim istifası olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın yerinde yapılan incelemede henüz inşa edilmeyen bölümlerin olduğu görülmüştür.

3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmazın 1.normal kat seviyesinde bir kısmın inşa edilmediği, taşınmazın ruhsat süresinin dolduğu ve yapı denetim firması istifası olduğu tespit edilmiş olup bu neden ile 3194 sayılı kanun 21. Maddesi uyarınca tekrar ruhsat alması gerektiği kanaatine varılmıştır.

3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerleme konusu ana gayrimenkul; üzerinde bulunan yapıya ait mimari proje ve yapı ruhsatı almış olup, yasal ruhsat süresi geçmiştir. Natamam durumdaki yapının yeniden ruhsat/yenileme ruhsatı alması ve yeni yapı denetim firması ile anlaşması gerekmektedir.

3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı Oteldir. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmaz natamam durumdadır. Bu sebeple mevcut GYO Tebliği'nin 22.maddesinin 1. fıkrası (a) Değişik:RG-9/10/2020-31269) bendinde 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 Kanunu'nun 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. “

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir. Hükümleri doğrultusunda yeni yapı denetim firması ile anlaşılıp, yapı tatili tutanaklarının iptal olması gerekir. Yeniden ruhsat alınması şartıyla proje olarak GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait ilgili belediye ve online yapılan sorgulamada enerji Kimlik Belgesinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.13 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın ilgili resmi kurumlarında yapılan incelemelerde herhangi bir riskli yapı beyanı, yapı tatil zaptı veya yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler

Türkiye genelinde konut satışları 2022 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 artarak 97 bin 587 oldu. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 752 konut satışı ve %19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 464 konut satışı ve %8,7 pay ile Ankara, 5 bin 575 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkari ve 47 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 artış göstererek 19 bin 888 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,9 artışla 38 bin 71 oldu.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artarak 77 bin 699 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %79,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,9 artışla 147 bin 822 oldu

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 artış göstererek 68 bin 690 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 artışla 129 bin 793 olarak gerçekleşti. Ağustos ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 238 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 633 konut ile İran, 417 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Yabancılar yapılan konut satışları; 2021 yılı 2. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %320'lik büyüme ile 10 bin 601 adet seviyesinde gerçekleşti

2021 yılı 2. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %43 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %18 ile Ankara, %11 oranla ise İzmir takip etmektedir. Artan Döviz kurları gayrimenkul sektörünü yalnızca faiz oranlarının yükselmesi ile olumsuz etkilememiş aynı zamanda artan enflasyon ve sektörün girdi maliyetlerinin yükselmesi ile de olumsuz etkilemiştir.

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,47, bir önceki yılın aynı ayına göre %106,87 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,16, işçilik endeksi %0,72 arttı.

2022 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan Yeni Ekonomi Programı (YEP) kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2021 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir.

Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. Bu bağlamda Aralık ayında Çin'de başlayan COVID-19 salgını küresel ekonomiyi olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. Ardından oldukça hızlı bir yayılım ile tüm dünyayı etkilemiştir. Günlük hayatta yaşanan önemli kısıtlar her sektörde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Salgının toplumsal hayat, tüketici tercihleri ve diğer ekonomik değişkenler üzerinde yaratacağı etkiler önümüzdeki dönemde ekonomik hayatta belirleyici olacaktır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir. 2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2009 yılından 2014 yılına kadar çok daha kuvvetli bir talep ile karşılaşmıştır. 2018 Ağustos kur şoku ve ardından yaşadığımız faiz şoku doğal talebi olumsuz etkileyerek sektörde duraksamaya yol açmıştır. Ancak 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüşe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştı. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam

edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır Öte yandan 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

2021 Yılında salgın dolayısıyla kısıtlamaların gölgesinde başlayan bir yıl olduğunu, "29 Nisan-17 Mayıs tarihleri arasındaki kısıtlamalar nedeniyle özellikle kredili konut satışları yapılamamıştı. Kısıtlamaların seviyelerindeki değişiklikler toplam konut satışlarını da ilk altı ayda doğrudan etkiledi. Tüm bunlara rağmen 2021 yılının ilk altı ayında toplam konut satışı 552 bin 810 adet olarak gerçekleşti.

2021 yılının ilk yarısında en çok konut satışı yapılan illere bakıldığında sıralamanın İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Bursa, Mersin, Konya, Gaziantep, Kocaeli ve Tekirdağ şeklinde, "İlk yarıyılıda gerçekleşen 552 bin 810 adetlik konut satışı içerisinde İstanbul, 108 bin 51 adet satış ve yüzde 19,6 pay ile ilk sırada yer alıyor. Ardından 53 bin 575 adet satış ve yüzde 9,7 pay ile Ankara; 31 bin 683 adet satış ve yüzde 5,7 pay ile İzmir geliyor. Son beş yılın aynı dönemine baktığımızda İstanbul, Ankara ve İzmir'deki konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payının yüzde 33-35 bandında seyrettiği görülüyor."

2019 yılının ilk altı ayında ortalama konut kredisi faiz oranlarının yıllıkta yüzde 21'ler seviyesinde olduğu, "2021 yılının ilk altı ayında ise ortalama yıllık konut kredisi faiz oranı yüzde 18'ler mertebesinde oldu ve bu oran ile yaklaşık 104 bin adetlik ipotekli satış gerçekleşti. Haziran ayındaki gerek toplam konut satışı, gerek ipotekli konut satışlarında nisan sonu ve mayıs ayındaki taleplerin ötelenmesinin etkisinin olduğu unutulmamalı. Buna rağmen, haziran ayındaki toplam konut satışlarında ülkemizde gerçekleşen ortalama aylık satış adedinin yakalandığını görmek umut verici. Bu hareketlilikte pandemiye paralel olarak değişen konut trendlerinin ve depremin oldukça etkili birer araç olduğu söylenebilir. Öte yandan ilk altı ayda konut kredisinin daha çok 500 bin TL'ye kadar olan konutlar için talep edildiğini belirtebiliriz. Konut kredisi faiz oranındaki geçen yıla kıyasla yüksek seyir, alımları iyiden iyiye peşin, senetli ve tasarruf finansman şirketlerinin sağladığı finansman olanakları gibi farklı alternatiflere yönlendiği görülmüştür.

Konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğine rağmen, konut fiyatlarında da artış trendinin Temmuz 2020'den bu yana reel olarak yüzde 11'in altına düşmeyecek şekilde arttığını, "Konut fiyatlarının artış trendine başladığı Mayıs 2020'de daha çok bu artışın 2017-2019 yılları arasında yapılamayan artışların düzeltmesi olarak görüyorduk. Ancak inşaat maliyet endeksindeki artış trendinin istikrarlı şekilde devam ediyor olması, konut fiyat endeksinde de artışı beraberinde getiriyor. İnşaat maliyet endeksindeki artışın temel kısmı ise inşaat malzeme endeksinden ve döviz kurundan geliyor. Şu anda konut fiyatlarının geldiği mertebelerin en önemli nedeninin de Aralık 2020'den beri inşaat maliyet endeksine bağlı olduğunu düşünüyoruz. Tüm ülkeye yayılan bu artış, Mayıs 2021 verilerine göre nominalde yıllık yüzde 29'luk bir

artış şeklinde gerçekleşti. Mayıs ayındaki aylık artış ise bir önceki aya göre yüzde 3,9 gibi oldukça yüksek bir oranda gerçekleşti."

2021 yılı ilk altı ay için baktığımızda ipotekli konut satışlarının, toplam konut satışlarının yaklaşık yüzde 19'unu oluşturduğunu, "Konut kredisi faiz oranlarının en düşük olduğu dönemde bu oranın yüzde 43'lere kadar çıktığını görmüştür. 2021'in ilk altı ayında konut kredisi faiz oranlarının yüksek olması nedeniyle ipotekli konut satışlarının toplam konut satışları içindeki payı yüzde 19 olarak gerçekleşti. Bunun, ipotekli konut satışlarında 2019 yılından sonraki en düşük ikinci oran olduğunu söylene bilinir. 2019 yılının ilk altı ayında daha yüksek konut kredisi faizleri ile bu oran yüzde 16'lara kadar düşmüştü."

4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan Kocaeli İli 3623 Km² lik bir yüzölçümüne sahiptir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. Coğrafi konum olarak 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40 D 31 ' - 41°13' kuzey enlemi arasında yer alır. Kocaeli il topraklarının % 74'ü platolardan, % 19'u dağlardan ve % 7'ye yakını ovalardan ibarettir. Dağlar umumiyetle ormanlarla kaplıdır. Kocaeli toprakları jeolojik olarak üç bölüme ayrılır. Kuzeydeki Kocaeli Yaylası, Karadeniz'e inen derelerle yarılr. Kocaeli Yaylasının güneyinde, çöküntü alanlar ve bu çöküntü alanın güneyinde uzanan Saman Dağları yer alır. Kocaeli topraklarının büyük bölümünü; özellikle kuzeydeki Kocaeli Yarımadasını kaplayan plato ile, bunun üzerindeki küçük tepeler ve güneydeki Samanlı Dağları oluşturmaktadır. İlin kuzeyini oluşturan Kocaeli yarımadası, jeolojik devirlerde birçok kez sular altında kalmış, sonra tekrar kara haline gelmiştir. Çukur alanları denizin basması sonucu İzmit Körfezi oluşmuştur. Araştırmalar Körfez'in daha doğudaki Sapanca Gölü çukurluğu ile ilişkisi olduğu yolundaki görüşleri güçlendirmektedir.





Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan

sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.

4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi 721 ada 1 parsel numaralı 9.781,07 m2 yüzölçümlü 'ARSA' nitelikli taşınmaz üzerinde 19.03.2014 tarihli kat irtifakına esas mimari proje göre; site nizam tarzında, betonarme (4-A ve 5-B) yapı türünde inşa edilen yapılar 1.derece deprem bölgesinde olup, binada gözle görülen depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. İmarın 721 ada 1 parselin üzerinde Otel blok ve Mesken blok olmak üzere toplam 2 blok bulunmaktadır.

Değerlemeye konu olan 172 bb nolu otel blok onaylı mimari projesine göre 2bodrum+zemin+ Asma Kat+ 6 normal kat+ çatı piyesi katı olmak üzere toplam 11 kat olarak projelendirilmiştir. Bina onaylı mimari projesine göre brüt toplam 25.159,00 m2 inşaat alanından oluşmaktadır. Yapılar genel haliyle kaba inşaat halinde olup, tüm yapılar aynı inşaat seviyesinde ve mevcut haliyle ~%50 inşaat seviyesindedir.

4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan 172 bb nolu otel blok onaylı mimari projesine göre 2bodrum+zemin+ Asma Kat+ 6 normal kat+ çatı piyesi katı olmak üzere toplam 11 kat olarak projelendirilmiştir. Mimar projesine göre;

2.Bodrum Katta; tesisat odası, 2 depo, teknik alanlar, sığınak, sığınak, mutfak, yemekhane, 2 soyunma odası, 4 wc ve otopark plan tertibinde olup, mimari projesinde ve mahallinde brüt 5.191,00 m2 alanlıdır.

1.Bodrum Katta; giriş holü, 2 fitness, spor salonu, aktivite odaları, 2 stüdyo, havuz, hamam, sauna, buhar odası 2 duş-wc, otopark plan tertibinde olup, mimari projesinde ve mahallinde brüt 5.191,00 m2 alanlıdır.

Zemin Katta; giriş holü, lobi, kuaför, 2 oda, spa odası, mutfak, açık büfe plan tertibinde, mimari projesinde brüt 1921,00 m2 alanlı olup, mahallinde brüt 1745,00m2 alana sahiptir.

Asma Katta; hol, 3 adet toplantı odası, 2 ofis plan tertibinde olup, mimari projesinde ve mahallinde brüt 680,00 m2 alanlıdır.

1.Normal Katta; 10 toplantı odası, lobi, hol, 2 wc, mutfak, fuaiye odası, teras plan tertibinde, mimari projesinde brüt 1.911,00 m2 alanlı olup, mahallinde 1665,00m2 alana sahiptir.

2, 3, 4, 5 ve 6.Normal Kat; 38’şer oda, hol ve 3 adet asansör plan tertibinde olup, mimari projesinde ve mahallinde her biri brüt 1.745,00 m2 alanlıdır.

Çatı Katı; 2 balo odası, salon, hol, 2 wc, mutfak ve 2 teras plan tertibinde olup, mimari projesinde ve mahallinde brüt 1540,00 m2 alanlı ve 205m2 teras alanına sahiptir.

Bina onaylı mimari projesine göre brüt toplam 25.159,00 m2 inşaat alanından oluşmakta, ancak mevcutta 24.737m2 inşaat alanına sahip olduğu belirlenmiştir.

4.4.1- Teknik Özelliklerinin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Ana gayrimenkulde bulunan elektrik, su ve diğer teknik donanımlar, bulundukları binanın mütemmim cüzü oldukları kabulü ile yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir. Makine ve teçhizatlar taşınmazların nihai değer tespitinde dikkate alınmamıştır.

4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (Mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.6.1- Olumlu Faktörler

- Merkezi konumda konumlu olması,
- Reklam/tabela avantajının yüksek olması,
- Ulaşımın kolay olması,

4.6.2- Olumsuz Faktörler

- Düşük inşaat seviyesinde olması
- Sınırlı alıcı kitlesine hitap ediyor olmaları,
- Ruhsat süresinin dolmuş olması,

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmesee bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul 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.

—Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi

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

— Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

— Bu yöntemde, değerlendirme yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, Rapor’un 4.7.3 Bölümünde açıklanan **Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi, bilgi amaçlı Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşım, Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemi** kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

4.9-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullerin, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL:1- (Satılık Arsa) Akhouse PVC İnşaat (0507 747 63 00)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, D-100 Karayolunun yan yolu olan Ankara Caddesine cepheli, Uzunbey Kumla Çiftliği mahallesi, 3711 parsel nolu, T3 Ticaret yapılaşma koşullarına sahip, 483,00 m2 yüzölçümlü arsasının 4.100.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz ticari yoğunluk ve alansal açıdan şerefiyesi yüksektir.

Düzeltilmiş Arsa Birim m2 Değeri: 8.488 TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 0,60 konum ve ticari yoğunluk düzeltmesi* 0,60 alan düzeltmesi ve müstakil parsel olma şerefiyesi = **~2.750 TL/m2**



EMSAL:2- (Satılık Arsa) Remax (0546 644 61 41)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstasyon Mahallesi sınırları içinde E:0,80, Ticari+Konut yapılaşma koşullarına sahip, 960,00 m2 yüzölçümlü arsasının 8.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz ticari yoğunluk ve alansal açıdan şerefiyesi yüksektir.

Düzeltilmiş Arsa Birim m2 Değeri: 8.333 TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 0,60 konum ve ticari yoğunluk düzeltmesi* 0,60 alan düzeltmesi ve müstakil parsel olma şerefiyesi = **~2.700 TL/m2**

EMSAL:3- (Satılık Arsa) Orhan Karayel Gayrimenkul (0532 656 42 42)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Uzunbey Kumla Çiftliği mahallesi Emsal: 1,20, ayırık nizam 3 kat müsaadeli konut yapılaşma koşullarına sahip, 2723, 2724, 2725 ve 2726 parsel nolu, toplam 1.324,00 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazlar toplam 4.800.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazlar alansal açıdan avantajlı, ancak konum ve imar lejantı bakımından dezavantajlıdır.

Düzeltilmiş Arsa Birim m2 Değeri: 3.625 TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 1,15 konum ve ticari yoğunluk düzeltmesi* 0,80 alan düzeltmesi ve müstakil parsel olma şerefiyesi = **~3.001 TL/m2**

EMSAL:4- (Satılık Arsa) Coşkun Çaylı Gayrimenkul Hizmetleri (0535 264 16 16)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, D-100 Karayolunun yan yolu olan Ankara Caddesine cepheli, Ş.Uzunbey Kumla Çiftliği mahallesi, 344 ada 52 parsel numaralı, Emsal:0,80 Sanayi imarlı 23.000 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 100.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz alansal açıdan dezavantajlı, ancak konum ve imar lejantı bakımından avantajlıdır.

Düzeltilmiş Arsa Birim m2 Değeri: 4.348 TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 0,60 konum ve müstakil parsel şerefiyesi * 1,15 alan düzeltmesi = **~2.700 TL/m2**

EMSAL:5- (Satılık Arsa) Gökdemir Grup Gay. (0532 0132 60 60)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Kemal Paşa Caddesine cepheli, Çiftlik mahallesi, 0 ada 6195 parsel numaralı, Emsal:1,00, H: 9,50, Ticari imarlı, 4891 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 23.400.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazlar alansal açıdan kısmen avantajlı, ancak konum bakımından benzer özelliktedir.

Düzeltilmiş Arsa Birim m2 Değeri: 4.784 TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 0,70 alan düzeltme ve müstakil parsel şerefiyesi = **~3.013 TL/m2**

EMSAL:6-(Satılık Arsa) Rotana Gayrimenkul (0532 414 50 51)

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, D-100 Karayoluna cepheli, ticari sirkülasyonun daha düşük olduğu bölgede, ticaret alanında olan, Ş.Çiftlik mahallesi, 643 ada 5 parsel, 3.519,80 m2 yüzölçümlü arsaların 16.500.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve ticari sirkülasyon açısından dezavantaja sahiptir. Talep edilen rakam yüksektir. Bu nedenle pazarlık oranı yüksek tutulmuştur.

Düzeltilmiş Arsa Birim m2 Değeri: 4.687 TL/m2 x 0,80 pazarlık payı x 0,70 spekülasyon değ. ind. x 1,10 konum ve ticari durum şerefiyesi = **~2.887 TL/m2**



4.9.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

-Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların birim m2 değeri 2.500-3.100 TL/m2 bedel aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak Arsa piyasa birim m2 değerinin ~2.725 TL/m2 olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

4.9.2 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

(Değerleme Konusu Otel Nitelikli Taşınmazın Değeri)

Değerleme konusu mevcut yapı mevcut inşa seviyesi (%50) dikkate alınarak 3-A yapı sınıfına göre inşa edildiği kabul edilmiştir. Taşınmaz %50 inşa seviyesinde olup inşai faaliyetlerin devam etmemektedir. Bu neden ile taşınmaz bünyesinde meydana gelen amortisman ve yıpranmalar kalıcı nitelikte olup taşınmazın tamamlanması durumundaki amortisman oranı %10 olarak kabul edilmiştir. Ancak taşınmazın %50 inşa

seviyeli olması ve meydana gelen amortismanların (yıpranmanın parasal karşılığı) kalıcı nitelikte olduğu dikkate alınarak %50 inşa seviyesine bağlı yıpranma oranı % 20 olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN ARSA PAYI DEĞERİ														
Sıra No	Açıklama								Arsa Payı Alanı (m2)	Birim Fiyat(TL/m2)			Arazi Değeri (TL)	
1	171 ada 1 Parsel nolu 9781,07 m2 Arsanın 56500/77000 Hissenin Değeri								7.177,02	2.725,00			19.557.376,49	
DÜZELTİLMİŞ ARSA DEĞERİ (TL)													19.555.000,00	
YAPININ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ														
Sıra No	Açıklama	Yasal Alan (m2)	Mevcut Alan (m2)	%50 İnşaat Aşamasındaki Yapı Sınıfı	%50 İnşaat Aşamasındaki Yapı Birim Maliyet (TL/m2)	%100 Tamamlanması Halinde Yapı Sınıfı	%100 Tamamlanması Halinde 2022/3 Yılı Yapı Birim Maliyet (TL/m2)	%50 İnşaat Aşamasındaki Açınma Oranı (%20)	İnşaat Seviye Oranı (%50)	%50 İNŞAAT AŞAMASINDAKİ MEVCUT YAPI DEĞERİ (TL)	Yüklenici Kar Payı Oranı (%5)	Açık Alan Havuz ve Peyzaj Maliyetinin Yansıma oranı (%3)	%100 TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ KALICI YIPRANMA ORANI	%100 TAMAMLANMASI HALİNDE YAPI DEĞERİ (TL)
2	Ruhsatlı Yapı (Otel/Faydalı Alan)	14.777	14.355	3-A	3450	5-B	9.350,00	20%	50%	19.809.900,00	5%	3%	10%	134.296.331,40
3	Ruhsatlı Yapı (Otel/Ortak Alan)	10.382	10.382	3-A	3450	3-A	3.450,00	20%	50%	14.327.160,00	5%	3%	10%	34.814.998,80
	TOPLAM	25.159	24.737							34.137.060,00				169.111.330,20
%50 İNŞAAT AŞAMASINDAKİ TOPLAM (ARSA+YAPI) MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)													53.694.436,49	
YUVARLANMIŞ/DÜZELTİLMİŞ TOPLAM (ARSA+YAPI) MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)													53.700.000,00	
%100 TAMAMLANMASI HALİNDE TOPLAM (ARSA+YAPI) YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)													188.668.706,69	
%100 TAMAMLANMASI HALİNDE YUVARLANMIŞ TOPLAM (ARSA+YAPI) YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)													188.700.000,00	

NOT: Mevcut inşai durum ve çevre şartları dikkate alınarak bitmesi durumundaki değeri taşınmazın tamamlanmasında kullanılacak yapı malzemeleri ve işçilik kalitesi taşınmazın bitmişlik değerine etki edecek faktörler olması nedeni ile %50 inşaat seviyesindeki taşınmazın bitmişlik değeri öngörüye dayanmak suretiyle bilgi amaçlı verilmiş olup, herhangi bir bağlayıcılığı yoktur. Bitirildiği tarihteki güncel bitmiş değeri için Ekspertiz Raporu yenilenmelidir.

4.9.3-Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Tamamlanması Halinde Değeri

Değerleme konusu gayrimenkullerin, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL:1- (Satılık Otel) Cefa İnşaat Gay. (0532 725 78 53)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, D-100 Karayolunun üzerinde, Kocaeli Devlet Hastanesi Karşısında, Uzunbey Kumla Çiftliği mahallesi, 384 parsel nolu, 384,00 m2 yüzölçümlü arsası üzerine inşa edilmiş Bodrum+ Zemin+ Asma Kat+ 4 normal+ çatı kat olmak üzere toplam 1570m2 kapalı alanı, zemin katta asma katlı depolu 1 adet dükkan ve diğer katlarda 24 odalı, 18 yaşında 3 yıldızlı Rivada Oteli bulunduğu beyan edilen taşınmazın tamamı 15.350.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz zemin kat kullanımı açısından ve alansal açıdan şerefiyesi yüksek, ancak normal katları ise yapısal ve kullanım açısından şerefiyesi düşüktür.

Düzeltilmiş Otel Oda Birim Değeri: 639.583 TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 0,70 zemin kat açısından konum ve ticari yoğunluk düzeltmesi* 1,90 normal kat şerefiyesi = **~765.580 TL/Otel odası**

EMSAL:2- (Satılık Otel) Mülk Sahibi (0538 271 44 60)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Karatepe Derbent Mahallesi sınırları içinde, 450,00 m2 yüzölçümlü arsası üzerine inşa edilmiş Bodrum+Zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 750m2 kapalı kullanım alanı ve 15 odalı olduğu beyan edilen 1 yaşında 3 yıldızlı Otelin tamamı 17.500.000,00 TL bedelle

pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz alansal açıdan şerefiyesi yüksek, ancak konum ve yapısal kullanım açısından şerefiyesi düşüktür.

Düzeltilmiş Otel Oda Birim Değeri: 1.166.666 TL/m² x 0,90 pazarlık payı x 0,70 alansal düzeltmesi* 1,50 konum ve yapısal şerefiyesi = **~1.102.500 TL/Otel odası**

EMSAL:3- (Satılık Otel) Yazıcılar Emlak (0538 271 44 60)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İzmit Zabitan Mahallesi sınırları içinde, 42 odalı 100 yataklı olduğu beyan edilen 20 yaşında 3 yıldızlı Otelin tamamı 30.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz alansal açıdan şerefiyesi yüksek, ancak konum ve yapısal kullanım açısından şerefiyesi düşüktür.

Düzeltilmiş Otel Oda Birim Değeri: 714.285 TL/m² x 0,90 pazarlık payı x 0,70 alansal düzeltmesi* 1,75 konum ve yapısal şerefiyesi = **~787.500 TL/Otel odası**

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
 - Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
 - Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
 - Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
 - Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip otel odası düzeltilmiş değeri 750.000-1.100.000 TL bedel aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak ortalama oda birim değerinin 1.000.000 TL/oda olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

Taşınmazın %100 Tamamlanması Halinde Değeri= 190 oda*1.000.000-TL/oda = **~190.000.000-TL**

4.9.4- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri

KOCAELİ OTELLERİ

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin şehirlerinden biri olup, her mevsim farklı renkleriyle karşılar misafirlerini. Marmara Bölgesi'nin 3. büyük kenti olan Kocaeli, sadece yaz sezonunda değil, her mevsim tatil yapılabilen şehirlerden biridir. Özellikle hafta sonu tercih edilse de uzun tatiller için de oldukça ideal bir ildir. Gölleri, antik kentleri, hayvanat bahçesi, yaylalarıyla ünlü olan kentin en çok tercih edilen noktası ise İzmit'tir. Değerleme konusu gayrimenkulün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.



EMSAL:1-(OTEL-ODASI) RIVADA HOTEL. 0262 324 11 11

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstasyon Mahallesi Ankara Cd. No:135, 41250 Kartepe/Kocaeli adresinde yer alan, 3 yıldızlı odalarda klima ve banyo bulunan otel odasının günlük konaklama ücretinin **580-TL** olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL:2-(OTEL-ODASI) NEW BALTURK OTEL. 0262 311 23 11

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yahyakaptan, Şht. Ergün Köncü Sk. No:38, 41040 İzmit/Kocaeli adresinde yer alan, 3 restoran, spa, spor salonu ve kahvaltı imkanı bulunan, 4 yıldızlı odalarda klima ve banyo bulunan otel odasının günlük konaklama ücretinin **980-TL** olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL:3-(OTEL-ODASI) LUXOR GARDİN OTEL. 0262 324 75 75

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yahyakaptan, Kara Yolu Cd. No: 6, 41050 İzmit/Kocaeli adresinde yer alan, Restoran, avlu, kapalı havuz ve spor salonu bulunan, 4 yıldızlı odalarda klima ve banyo bulunan otel odasının günlük konaklama ücretinin **800-TL** olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL:4-(OTEL-ODASI) RAMADA PLAZA OTEL. 0262 310 11 11

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yahya Kaptan Mahallesi, Şht. Ergün Köncü Sk. No:10, 41050 İzmit/Kocaeli adresinde yer alan, Kapalı yüzme havuzu, ücretsiz WiFi, Türk/dünya mutfağı restoranı ve bar bulunan, 5 yıldızlı odalarda klima ve banyo bulunan otel odasının günlük konaklama ücretinin **1.130-TL** olduğu bilgisi alınmıştır.

Alansal Dağılım	İnşaat Alanı (m²)	Tamamlanması Durumundaki Kalıcı Yapıların Oranı (10) ve Katlım Oranı	2022 Yılı Birim Maliyet (TL/m²) (%10 Yıpranma)	Maliyet (TL)
OTEL/FAYDALI ALAN	14777	10%	9350	124.348.455,00
OTEL/ORTAK ALAN	10382	10%	3450	32.236.110,00
CEVREDÜZENİ/HAVUZ VS MAL.	25159	3%		4.697.536,95
YÜKLENCİ KAR PAYI		5%		7.829.228,25
TOPLAM YAPİ MALİYETİ (5)				169.111.330,20

OTEL GİRETİ TABLOSU	
ODA SAYISI	190
YATAK SAYISI	380
BAKIM OLAN GÜN SAYISI	350
YILLIK ODA KAPASİTESİ	66500
ODA FİYATLARI (TL)(2022)	750
ODA FİYATLARI ARTIŞ ORANI(%)	10%
DIĞER GELİRLER ORANI(%)	0%
YENİLEME MALİYET ORANI	2%
BİNA SİGORTASI	76000
KAPİTALİZASYON ORANI	10%

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu: Ayrık nizam, ticari alan

Otelin mevcut yapı durumu esas alınarak yapılan inşaatın toplam maliyetine ilaveten yüklenici karpayı, altyapı maliyet ve oran %5 alınmıştır.

Taşınmaz üzerine Zbdrum +zemin +Asma +6 normal kat+ Çatı olmak üzere toplam 11 kat ve 5 yıldızlı otel projelendirilmiştir. Otelde toplam 190 oda bulunmaktadır. Otelin oda fiyatı ve doluluk oranı Türkiye Otelciler Birliği (TÜROB) nin Türkiye'nin 2022 yılı için yapılan ortalama doluluk oranı ve bölgede 4-5 yıldızlı otellerin oda fiyatlarının ortalaması baz alınmıştır.

		NAKİT AKIŞLARI ÖNGÖRÜ DÖNEMİ										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
OTEL NAKİT AKIŞI												
YILLAR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
KAPASİTE KULLANIM ORANI(%)		45%	45%	50%	50%	55%	55%	65%	65%	65%	65%	65%
YILLIK ODA KAPASİTESİ		66500	66500	66500	66500	66500	66500	66500	66500	66500	66500	66500
ODA FİYATLARI(TL)		750	825	908	998	1098	1208	1329	1462	1608	1768	1945
ODA GELİRLERİ(TL)		22.443.750	24.688.125	30.174.375	33.191.813	40.162.093	44.178.302	57.431.793	63.174.972	69.492.470	76.441.717	84.085.888
DIĞER GELİRLER(TL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOPLAM GELİRLER (TL)		22.443.750	24.688.125	30.174.375	33.191.813	40.162.093	44.178.302	57.431.793	63.174.972	69.492.470	76.441.717	84.085.888
NET KAR MARGİ		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
BÜYÜT İSLETME KARI (TL)		8.977.500	9.875.250	12.069.750	13.276.725	16.064.837	17.671.321	22.972.717	25.269.989	27.796.988	30.576.687	33.634.355
YENİLEME MALİYETİ(%)		-	5.073.340	-	5.580.674	-	6.138.741	-	6.752.615	-	7.427.877	-
EMLAK VERGİSİ (TL)		-	676.445	-	744.090	-	818.499	-	900.349	-	990.384	-
BİNA SİGORTASI (TL)		-	76000	-	83600	-	91900	-	101.156	-	111.272	-
TOPLAM GİDERİLER(TL)		-	7.640.465	-	8.404.511	-	9.155.425	-	10.060.967	-	11.024.496	-
OTEL FAALİYET KARI (TL)		-	8.977.500	-	9.875.250	-	12.069.750	-	13.276.725	-	16.064.837	-
DÖNEM SONU DEĞER (TL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OTEL İNŞAATI TAMAMLAMA MALİYETİ (EKSİK İMALAT) (TL)		1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NET NAKİT AKIŞLARI		1	8.977.500	9.875.250	12.069.750	13.276.725	16.064.837	17.671.321	22.972.717	25.269.989	27.796.988	30.576.687
												369.977.909
DEĞERLEME TABLOSU												
RİSKSİZ GETİRİ ORANI		6%	6%	6%								
RİSK PRİMİ		3%	4%	5%								
TOPLAM İSKONTO ORANI		9%	10%	11%								
NET BUGÜNKÜ DEĞER(TL)		229.902.369	210.216.943	192.530.371								

EMLAK VERGİSİ BİNA DEĞERİNİN %04 ALINMIŞTIR.

Natamam olan değerleme konusu taşınmazın %100 tamamlanması halinde bilgi amaçlı indirgenmiş nakit akış yöntemine kullanılarak bölgesel analize göre **Kapitalizasyon Oranı %10** ve

Toplam İskonto Oranı %11 baz alınarak taşınmazın değeri yaklaşık **192.530.000TL** bedel bulunmuştur.

4.9.5- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Değerleme konusu gayrimenkullün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL:1-(Satılık Mesken) EPA VİZYON GAY. 0536 519 28 76

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda, yeni inşa edilmiş 4 katlı binanın 3.katında 3+1, 135 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 125 m2 olduğu düşünülen mesken 1.400.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

$(11.200 \text{ TL/m}^2 \times 0.95 \text{ pazarlık payı} \times 1,10 \text{ konum şerefiyesi} = \sim \mathbf{11.704 \text{ TL/m}^2})$

EMSAL:2-(Satılık Mesken) MÜLK SAHİBİ 0532 577 32 21

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda, yeni inşa edilmiş 3 katlı binanın 2.katında 3+1, 130 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 115 m2 olduğu düşünülen mesken 1.150.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

$(10.000 \text{ TL/m}^2 \times 0.95 \text{ pazarlık payı} \times 1,15 \text{ konum şerefiyesi} = \sim \mathbf{10.925 \text{ TL/m}^2})$

EMSAL:3-(Satılık Mesken) REMAX 0544 872 23 92

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda, yeni inşa edilmiş 3 katlı binanın zemin katında 2+1, 76 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 70 m2 olduğu düşünülen mesken 860.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

$(12.286 \text{ TL/m}^2 \times 0.98 \text{ pazarlık payı} = \sim \mathbf{12.040 \text{ TL/m}^2})$

EMSAL:4-(Satılık Mesken) REMAX 0536 659 70 01

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda, yeni inşa edilmiş 3 katlı binanın 2.katında 3+1, 130 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 115 m2 olduğu düşünülen mesken 1.350.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

$(11.739 \text{ TL/m}^2 \times 0.95 \text{ pazarlık payı} \times 1,05 \text{ konum şerefiyesi} = \sim \mathbf{11.709 \text{ TL/m}^2})$

EMSAL:5-(Satılık Mesken) LANSMAN GAY. 0533 226 08 98

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda, yeni inşa edilmiş 3 katlı binanın 1.katında 2+1, 90 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen 80 m2 olduğu düşünülen mesken 925.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

$(11.562 \text{ TL/m}^2 \times 0.98 \text{ pazarlık payı} \times 1,05 \text{ konum şerefiyesi} = \sim \mathbf{11.897 \text{ TL/m}^2})$

PROJE DEĞERLENDİRMESİ; Bölgenin gelişim potansiyeli, gelişmekte ve tercih edilen bölge özelliği hususlar da dikkate alındığında mesken fonksiyonlara sahip yeni yapının/yapıların inşa edilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

Kat karşılığı yapım oranı müteahhitte göre değişiklik göstermekteyse de ortalama %45-%55 aralığındadır.

Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yönteminde Yapılan Değerlendirme Özeti;

PROJE HESAPLAMASI;

Konu taşınmazın Emsal: 1,20 ayrık nizamlı 3 kat inşaat müsaadeli, imar koşulları yansıtılarak yapılan proje geliştirme yöntemine göre taşınmazın değeri;

****Taşınmazın bulunduğu bölgede yeni inşa edilmiş binalarda mesken m2 birim değerlerinin 10000-13000 TL/m2 aralığında olduğu belirlenmiştir. Konu parsel üzerinde inşa edilecek yapının niteliği 3-B Yapı sınıfı varsayılarak geliştirilmiştir.**

****Bu yöntemle bağımsız bölümlerin değer inşai özelliklere göre değişiklik gösterebilir.**

****Müteahhit kar oranı dikkate alınarak kat karşılığı oran %50 alınmıştır.**

****Değerleme konusu taşınmaz üzerine planlanan yapılar için 2022 yılı Müteahhit kar payı dahil yapı yaklaşık birim maliyet cetveli esas alınarak inşa edilecek yapının sınıfı 3B olarak belirlenmiş olup, 4.650 TL/m² olarak değerlemeye dahil edilmiştir.**

SATILABİLİR ALAN: ARSA ALANI X EMSAL KAT SAYISI X ÇIKMA EMSAL KAT SAYISI

SATILABİLİR ALAN: 9781,07m² X 1,20 X 1.10 = ~12.911 m²



Taşınmaz A/P	721/1	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (M2)	11.737,28	Konut Birim Maliyet	4.650 ₺
Yüzölçümü	9.781,07	Emsal Harici Teknik Alan Katsayısı	0,10	Ticaret Birim Maliyet	0,00
İmar Durumu	KTT	Emsal Harici Teknik Alanlar (m2)	1.173,73		
Emsal	1,20	SATILABİLİR ALAN TOPLAMI (M2)	12.911,01	Konut Birim Satış	11.200,00
Taks		Otopark Sayısı (Her 85 m2 Alana 1 Araç)	151,89	Ticaret Birim Satış	0,00
Yençok	4 kat	Kapalı Otopark Alanı (1 Araç 25m2)	3.912,80	Arsa sahibine oran	0,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m2)	11.737,28	EMSALE HARİCİ ALAN TOPLAMI (m2)	3.912,80	İskonto Oranı	0,20
Satılabilir İnşaat Alanı (m2)	12.911,01	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	16.823,81		
Toplam İnşaat Alanı (m2)	16.823,81				
Fonksiyonlar	%	Emsale Dahil İnşaat Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı	Toplam İnşaat Alanı	
Konut Alanları (m2)	1,00	11.737,28	12.911,01	16.823,81	
Ticaret Alanları (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOPLAM		11.737,28	12.911,01	16.823,81	
Dönem	1. yıl	2. yıl	3. yıl	TOPLAM (\$)	
	44.915,00	45.280,00	45.645,00		
Gelirler					
Konut Satış Oranları	0,20	0,70	0,10	1,00	
Alan	12.911,01	12.911,01	12.911,01	151.146.639,96	
Birim Fiyat (%5 artış)	11.200,00	11.760,00	12.348,00		
Konut Satış Geliri (TL)	28.920.667,78	106.283.454,08	15.942.518,11		
Ticaret Satış Oranları	0,10	0,60	0,30	1,00	
Alan	0,00	0,00	0,00	0,00	
Birim Fiyat (%5 artış)	0,00	0,00	0,00		
Ticaret Satış Geliri (TL)	0,00	0,00	0,00		
Toplam Satış Gelirleri (TL)	28.920.667,78	106.283.454,08	15.942.518,11	151.146.639,96	
Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	28.920.667,78	88.569.545,06	11.071.193,13	128.561.405,97	
Giderler (TL)					
İnşaat Tamamlanma Oranı	0,40	0,60	0,00	1,00	
Konut Birim Maliyeti (TL)	4.650,00	4.882,50	0,00	80.577.631,43	
Konut İnşaat Maliyeti (TL)	31.292.284,05	49.285.347,38	0,00		
Ticaret Birim Maliyeti (TL)	0,00	0,00	0,00		
Ticaret İnşaat Maliyeti (TL)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Altyapı Maliyeti %2	0,00	1.611.552,63	0,00	1.611.552,63	
Çevre Tazim ve Peyzaj Maliyeti %1	0,00	805.776,31	0,00	805.776,31	
Proje Genel Giderleri %1	0,00	805.776,31	0,00	805.776,31	
Pazarlama Giderleri				0,00	
Toplam Maliyet Giderleri (TL)	31.292.284,05	52.508.452,63	0,00	83.800.736,68	
Maliyet Giderlerinin Bugünkü Değeri (TL)	31.292.284,05	43.757.043,86	0,00	75.049.327,91	
Net (TL)	-2.371.616,27	44.812.501,20	11.071.193,13	53.512.078,06	
SONUÇ					
Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL)			128.561.406		
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)			75.049.328		
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)			53.512.078		
Arsa Sahibine Düşen Değeri (TL)			26.756.039		
Parsel Alanı			9781,07		
Arsa Birim Değeri			2735		
Ada/Parsel	Yüzölçümü	Birim fiyat	Toplam		
0 ada 3629 parsel	9781,07	2735	26.756.039 TL		
Toplam (düzeltilmeli)			26.755.000 TL		

Tüm bu bilgiler doğrultusunda mevcut konut imar koşulları dikkate alınarak Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine göre Yukarıdaki tablo üzerinden yapılan hesaplamalar sonucunda, arsanın birim değeri **2.735-TL/m²** bulunmuştur.

4.10- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş

-Yönetmenlik gereği betonarme bir yapının ömrünün 50 yıl ile sınırlı olduğu, 50 yıldan sonra her yıl yapı maliyetinin %2 oranında yenilemeye tabi olacağı varsayılmaktadır. Taşınmaz inşaat seviyesinde olup, yıpranma payı dikkate alınmıştır.

4.11- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmalarında, yukarıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değerine Esas standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Raporda açıklanan **Piyasa Değeri Varsayımları (Yaklaşımları) UDES** içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün konumu, imar durumu, parselin geometrik ve topografik özellikleri göz önünde bulundurularak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	721 ADA 1 PARSEL İÇİN ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
PİYASA DEĞER YÖNTEMİ	2.725 TL/m ²
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ	2.735 TL/m ²

TAŞINMAZIN ARSA PAYININ NİHAİ DEĞERİ: Farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu belirlenmiştir.

- Değerlemesi yapılan taşınmazın arsa değerinin tespitinde piyasa değeri olarak, piyasa dinamiklerini daha doğru yansıtır olmasından dolayı Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değer) Yaklaşımı sonucu bulunan ve yukarıdaki hesaplaması yapılan değer kabul edilmesinin uygun olacağı, kanaatine varılmıştır.

ÖZET TABLO

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	721 ADA 1 PARSEL ÜZERİNE İNŞAA EDİLEN 172 NOLU OTEL NİTELİKLİ TAŞINMAZIN %100 TAMAMLANMASI HALİNDE DEĞERİ(TL)
MALİYET OLUŞUMLAR YÖNTEMİ	~188.700.000,00
PİYASA DEĞER YÖNTEMİ (Bilgi Amaçlı)	~190.000.000,00
NAKİT AKIŞLAR (GELİR) YÖNTEMİ (Bilgi Amaçlı)	~192.530.000,00

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ: Konu taşınmazın, konumu, büyüklüğü, kullanım özelliği, kat sayısı gibi birden çok etkene bağlı olarak değere etkileyen tüm hususların ayrı ayrı ele alınması ve söz konusu mülkün %50 inşaat aşamasında olması göz önüne alınarak maliyet yöntemi ile değerlendirilmesinin ve taşınmazın nihai değer takdiri maliyet yöntemi sonucu bulunan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak devir ve temlikini kısıtlayıcı etkenler bulunmamaktadır.

— Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.

4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1-Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2-Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır.
- 3-Finansal olarak verimli olmalıdır.
- 4-Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Taşınmaz üzerinde mevcut imar koşullarına uygun bir şekilde yapı inşa edilmesinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunamamaktadır.

4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmalarında, yukarıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değerine Esas standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, Raporda Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımı, Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımı, Nakit Akım Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş taşınmazlar ayrı ayrı analiz edilerek Piyasa Değeri Yaklaşımı , Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı, Nakit Akım Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmış ve değerlemede Maliyet Oluşumlar Yöntemi esas alınmıştır.

4.16.1-Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş

Rapora konu taşınmaz tapuda niteliği “OTEL” olup, yeni yapı denetim firması ile anlaşılıp, yapı tatili tutanaklarının iptal olması gerekmektedir. Taşınmazın yeniden ruhsat alması şartıyla proje olarak GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ			
Taşınmazın Ana Özellikleri;			
HİSSE DURUMU	: ☒ TAM	☐ HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	: ☐ İPOTEK	☐ HACİZ	☐ ŞERH ☒ DİĞER
Konu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.			
Değerlemede Kullanılan Yöntem			
Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi, bilgi amaçlı Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşım, Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemi kullanılmıştır.			
Değerleme Uzmanının Kanaati			
☐ SATILABİLİR	☐ ALICISI AZ/ÖZEL	☒ SATIŞI ZOR	☐ SATILAMAZ
Taşınmazın imar durumunda olan belirsizlikten, tapu kayıtları üzerinde bulunan beyanlar ve ruhsat yenilemesine gerek olduğundan satış kabiliyeti yönünden SATIŞI ZOR nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.			

4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; Yerinde yapılan incelemesi, altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın mevcut kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazların hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önüne alınarak Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, 721 ada 1 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmazda bulunan ve %50 inşaat aşamasında olan otel bloğunun rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında toplam mevcut durum değeri KDV hariç **#53.700.000 TL (Yalnız-Elliüçmilyon yediyüzbinTürkLirası.)** olduğu kanaati oluşmuştur.

Sıra No	Açıklama	Mevcut Alan (m2)	Yapı Sınıfı	Arsa Birim Değeri (TL/m2)	%50 İnşaat Aşamasındaki Yapı Birim Maliyet (TL/m2)	İnşaatın Aşınma Oranı (%20)	İnşaat Seviye Oranı (%50)	DEĞER (TL)
1	9781,07 m2 Arsanın 56500/77000 Hissenin Değeri	7177,02		2725				19.557.379,50
2	Otel/Faydalı Alanın Değeri	14355	3-A		3450	20	50	19.809.900,00
3	Otel/Ortak Alanın Değeri	10382	3-A		3450	20	50	14.327.160,00
MEVCUT DURUM (ARSA PAYI +MEVCUT YAPI) DEĞERİ								53.694.439,50
NİHAİ MEVCUT DURUM (YUVARLANMIŞ/ DÜZELTİLMİŞ) DEĞERİ								53.700.000,00

Değerleme konusu taşınmazın KDV dahil Mevcut Durum Değeri (53.700.000,00 TL * 1,18) = **~63.366.000,00 TL (Yalnız-Altmışüçmilyonüçyüzaltmışaltıbin TürkLirası) dır.**

***26/12/2022 tarihi itibari ile Merkez Bankası Efektif Satış Kuru üzerinden;**

TL	USD	EURO
53.700.000,00 ₺	2.867.578,74 \$	2.698.763,70 €

1,-USD = 18.7266 TL, 1,-EUR = 19.8980 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu değer takdiri, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu rapor Ziraat GYO talebi üzerine düzenlenmiş olup, kopyasının kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2022

Saygılarımızla

Ali Furkan ÖZEL Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408447)	Ufuk ŞAHİN Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
---	--	---

Eki :

- Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar krokisi
- Uydu Krokisi
- Kat Planları (Yapı Ruhsatı/Resmi Belgeler)
- SPK Lisans Belgeleri