



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (ZİRAAT GYO)

KOACELİ İLİ, KARAMÜRSEL İLÇESİ,
CAMİATİK MAHALLESİ,
100 ADA, 30 PARSEL
“3 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ VE ARSASI
SATIŞ VE KİRA”



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ARALIK – 2025

K O C A E L İ
RAPOR ÖZETİ

Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	08.10.2025 – 2025/17
Değerlemeye Konu Varlıklar	“3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası” vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, Mehmet Akif Ersoy Bulvarı, 100 Ada, 30 numaralı parsel
İmar Durumu	(T2) Ticaret Alanı, B-5, H:15,50 m yapılaşma koşulları mevcuttur.
Özel Varsayımlar	Özel varsayımda bulunulmamıştır.
Kısıtlamalar	Müşterinin talebine istinaden kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulu olmayan yapının tamamının satış ve kira tespitine yönelik değerlendirme çalışması yapılmıştır.
Raporun Konusu	Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi doğrultusunda Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 Ada, 30 numaralı parselde kâin “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın üzerindeki kat irtifakı kurulu olmayan taşınmazın GYO İlişkin Esaslar Tebliği 34/1-a Maddesi gereği güncel muhtemel Satış ve Kira Pazar Değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
Raporun Tarihi	05.12.2025

Gayrimenkulün Pazar Satış Değeri (KDV Hariç)

55.000.000. TL

Gayrimenkulün Pazar Satış Değeri (KDV Dahil)

66.000.000. TL

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Kira Değeri (Yıl/Net)

1.680.000.TL/YIL-NET

Değerleme Uzmanı Gökhan BIYIK - 402893

Sorumlu Değerleme Uzmanı Adnan ÇANGA - 402674

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler ile herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme uzmanlarının (şirketinin) ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanları mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

VARSAYIMLAR

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Bu piyasadaki satan/kiralayan ve alıcıların/kiracıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış/kira 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edile bilindiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

UYGUNLUK BEYANI	3
VARSAYIMLAR.....	3
BÖLÜM 1	8
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası	8
1.2. Raporun Türü	8
1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları	8
1.4. Değerleme Tarihi.....	8
1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	8
1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	9
BÖLÜM 2	10
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	10
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi	10
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	11
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	12
2.4. İşin Kapsamı.....	13
BÖLÜM 3	14
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	14
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı	14
3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	17
3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler	17
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	19
3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	22
3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	22
3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	22
3.9. Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	22

3.11. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	23
3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	23
BÖLÜM 4	24
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	24
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	24
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler.....	27
İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış	34
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	35
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri	35
4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	36
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	37
4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;.....	37
4.8.1 Olumlu Faktörler	37
4.8.2 Olumsuz Faktörler	37
BÖLÜM 5	38
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	38
5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	38
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	38
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	39
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	42
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	42
5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	44
5.2. Gelir Yaklaşımı	45
5.2.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	45
5.2.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	46
5.2.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	46
5.2.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	46
5.3. Diğer Tespit Ve Analizler	46

5.3.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	46
5.3.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	47
5.3.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	47
5.3.4. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi.....	47
5.3.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	47
BÖLÜM 6	48
6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	48
6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	48
6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	48
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	49
6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	49
6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	49
6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	49
6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	49
6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
6.9. KDV Oranları Hakkında	51
BÖLÜM 7	52
7. SONUÇ	52
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	52
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	52
7.3. Pazar Satış ve Kira Değeri;	53
RAPOR EKİ.....	54

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) için şirketimiz tarafından 05.12.2025 tarihinde, 113-2025-9463 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan ve tapu kütüğünde; Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 Ada, 30 numaralı parselde kâin “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazda kain, kat irtifakı kurulu olmayan yapının tamamı, günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı muhtemel Satış ve Kira Pazar Değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur. Rapor, GYO İlişkin Esaslar Tebliği 34/g Maddesi ve Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; varlıkların mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Adnan ÇANGA kontrolünde, Değerleme Uzmanı Gökhan BIYIK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için şirketimizin değerlendirme uzmanı/uzmanları 10.10.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış ve 01.12.2025 tarihinde rapor yazımı, 05.12.2025 tarihinde kontrolü tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO)'nun 08.10.2025 tarihli talebine ve iki şirket arasında imzalanmış olan 08.10.2025 tarih, 2025/17 nolu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu; 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” (III-62.3 ve III-62.3.a) hükümleri ile tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde; tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazın katlarına ilişkin olarak firmamız tarafından SPK mevzuatına uygun 1 adet kira değerleme raporu hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 71 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak “Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere” Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş. olarak Çankaya’ da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30 personelle kurulmuştur.

Şirket artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay Caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiş, daha sonra Eti Mah. Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresine taşınmıştır. Gelişen ve büyüyen şirket Genel Müdürlüğü, İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İstanbul adresinde bugünde çalışmalarına devam ettiği hizmet binasına taşınmıştır.

Şirket unvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak “Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.” olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarındaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayenin % 77,14’üne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedar olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler” listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyada hızla büyüyen şirket, Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak İstanbul, İzmir ve Adana da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür. 01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğü açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Antalya Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Bursa Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Bugün Bölge Müdürlükleri sayısı Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Gaziantep, Samsun, Erzurum, Antalya ve Bursa olmak üzere toplam 9 Bölgeye ulaşmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak raporlar.

Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adresi : İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İstanbul

E-Posta : info@vakifekspertiz.com.tr

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi¹

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın ilk büyük yatırımı; halen devam etmekte olan, ülkemizin en önemli projelerinden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri Projesi'dir. Ziraat Kuleleri toplam 431 bin m2 inşaat alanı ile Ziraat Finans Grubuna yakışır yeni bir ofis binası ve dünyanın sayılı finans merkezlerinden olması hedeflenen merkezde yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlamayı hedeflemektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde faaliyet göstermek üzere kurulmuştur.

Ziraat Finans Grubu üyesi Ziraat GYO'nun portföyü ağırlıklı olarak devam etmekte olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projesi ve ofis binalarından oluşmaktadır. Şirket hızla büyüyen yatırım portföyünü otel ve konut yatırımları ile çeşitlendirirken, yatırımcılarına uzun vadede optimum risk-getiri dengesinde gayrimenkul piyasası yatırım imkanı sunmayı hedeflemektedir.

Şirket; Ziraat Finans Grubunun gücü ve desteği, deneyimli ekibi, şeffaf ve kurumsal yapısı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketin ortaklık yapısı incelendiğinde "A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki

¹ Kaynak: <https://www.ziraatgyo.com.tr>

tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.”

Ortaklık Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayesindeki Payı	Tutarı (TL)	Oran (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	8	714.208.176	15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	8	2.046.271.240	43,84
HİT İnşaatçılık İnş.	8	800.029.810	17,24
Toplam		4.560.509.226	100,00

Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok No:44/B İç Kapı No:12
Ümraniye İstanbul
Tel : +90 216 590 15 40
Web : <https://www.ziraatgyo.com.tr>
E-Posta : yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr
investorrelations@ziraatgyo.com.tr
info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) talebi üzerine tapu kütüğünde; Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 Ada 30 Parselde “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın üzerindeki yapının tamamına ilişkin firmanın talebi doğrultusunda değerlendirme tarihi itibari ile KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı muhtemel Pazar satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri, ana gayrimenkulde kain yapının tamamına ilişkin Pazar satış ve kira değer tespiti talebinde bulunmuş olup, parsel üzerindeki yapının tamamı değerlendirme kapsamına alınmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Mülkiyet bilgileri “Bölüm 3; Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler” kısmında belirtilen, Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 Ada, 30 numaralı parselde kâin “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası” nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan ve kat irtifakı kurulmamış yapının tamamının güncel muhtemel Pazar satış ve kira değerinin Türk lirası cinsinden tespitidir.

Bu raporda kullanılan değer; “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası” nitelikli taşınmazın Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlanan “Pazar değeri ”dir. UDS 104’e göre Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır. Varlıkların değerlendirilmesinde sonuç değeri olarak “Değer Esasları, UDS Tanımlı Değer Esası - Pazar Değeri” takdir edilmiş olup UDS 104’e göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı/kiracı ve satıcı/kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıkla ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlığın satılması veya kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlığın satış ve kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazın mahalline 10.11.2025 tarihinde gidilmiştir. Rapor içeriğinde tapu kayıt bilgileri verilen ve krokide gösterilen yerin katların yer aldığı ana gayrimenkulün mahalli olduğu Karamürsel Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemleri Parsel Sorgulama Sisteminden tespit edilmiştir.

Rapora konu taşınmaz, Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, 4 Temmuz(Tapuda: Camiatik) Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Gayrimenkul, Mehmet Akif Ersoy Bulvarı üzerinden 66A kapı numarası ile giriş alan bina dâhilinde konumlanmıştır. Taşınmaz parseli üzerindeki yapıların Mehmet Akif Ersoy Bulvarı 66 kapı numarası ve İdris Gülbaş Sokak 4 kapı numarası pasife alınmıştır. Ana taşınmaz, Karamürsel Meydanda Mehmet Akif Ersoy Bulvarı ve İdris Gülbaş Sokağa cepheli ara parsel konumda bulunmaktadır. Binanın yakın çevresinde Karamürsel Belediyesi, Amiral Karamürsel İlköğretim Okulu, Karamürsel Merkez Yeni Cami, Karamürsel Mezarlığı ve benzer yapıda binaların bulunduğu ticaret alanları bulunmaktadır.

Satış ve Kira değerlemesine konu taşınmazın yer aldığı ticari yapı bodrum, zemin ve 1 normal katlı şekilde projelendirilip inşa edilmiş olup mahallinde yapının tamamının Ziraat Bankası Şubesi tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerlemeye taşınmazın bulunduğu bölge ticaret ve hizmet bölgesi şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgede eski ve düzenli yapılaşma söz konusu olup, yapılaşma tamamlanmıştır. Bölgede, eski yapıların yıkılarak dönüşüm sağlanması sebebiyle, boş parsel oranının düşük olması sebebiyle inşai faaliyet hızı düşüktür.

Mehmet Akif Ersoy Bulvarında yer alan taşınmazın ulaşımı, belediye otobüsü gibi toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz merkezi konumda, araç trafiği sınırlandırılmış, yaya trafiğinin ve ticaret potansiyelin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır.

Kroki





Koordinatları: 40.692585 – 29.616512

3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	: Kocaeli
İlçesi	: Karamürsel
Mahallesi	: Camiatik Mah.
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 100
Parsel No	: 30
Yüzölçümü (m²)	: 782,96
Niteliği	: 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Taşınmaz ID	: 120348979
Malik – Hisse	: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. -1/1
Cilt/Sahife No	: 9/866
Yevmiye No	: 2918
Tapu Tarihi	: 15.03.2022
Edinme Sebebi	: İmar (TSM)

3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmaz için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, webtapu sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre değerlemeye konu ana taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki beyan kaydına rastlanılmıştır.

Beyan: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) (Tarih: 20-10-2021 Yev: 9851)

3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler

- **Tapu Senedi;**

Değerlemeye konu katların yer aldığı ana taşınmaz, tapuda, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 Ada 30 Parselde 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası” vasfıyla ana taşınmaz olarak kayıtlıdır. Ana taşınmaz, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

- **İmar Pafta Sureti;**

Rapora konu varlıkların konumlandığı parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Pafta Örneği, Karamürsel Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Durum Bürosu biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde “**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**” başlığı altında verilmiştir.

- **Mimari Proje, Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri;**

Karamürsel Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Arşivi’nden temin edilen imar işlem dosyasında yapılan incelemelerinden aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

- 01.08.2006 tarih, 2006/35 sayılı tadilatlı yapı ruhsatı; belgede eski ada parsel numarasının 100 ada 19 parsel olduğu belirtilmiştir. H:7,30 m irtifa müsaadeli mevcut 641 m² alanlı binanın tamamının tadilat ve cephe tanzimi için düzenlenmiştir. (100 Ada, 19 nolu parsel ve banka şubesi ve 2 adet banka lojmanı için düzenlenmiş)
- 18.05.2015 tarih, bila sayılı tadilatlı yapı ruhsatı; belgede eski ada parsel numarasının 100 ada 19 parsel olduğu belirtilmiştir. H:7,30 m irtifa müsaadeli mevcut 641 m² alanlı binanın tamamının tadilat ve cephe tanzimi için düzenlenmiştir. (100 Ada, 19 nolu parsel için düzenlenmiş)
- 28.09.2015 tarih, 50 sayılı yapı kullanma izin belgesi; Bodrum + zemin + 1 normal katlı 641 m² alanlı bina için düzenlenmiştir. (100 Ada, 19 nolu parselde ait) 19 nolu parsel DOP kesintisinden sonra 100 Ada, 30 nolu parsel oluşmuştur.
- İlgili Resmi Kurumlarda yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmaza ait, 31.10.2014 tarihli ve 29.03.2006 tarihli bila numaralı, toplam 645,00 m² kapalı alanlı banka şubesi için hazırlanmış, onaylı mimari proje bulunmaktadır.

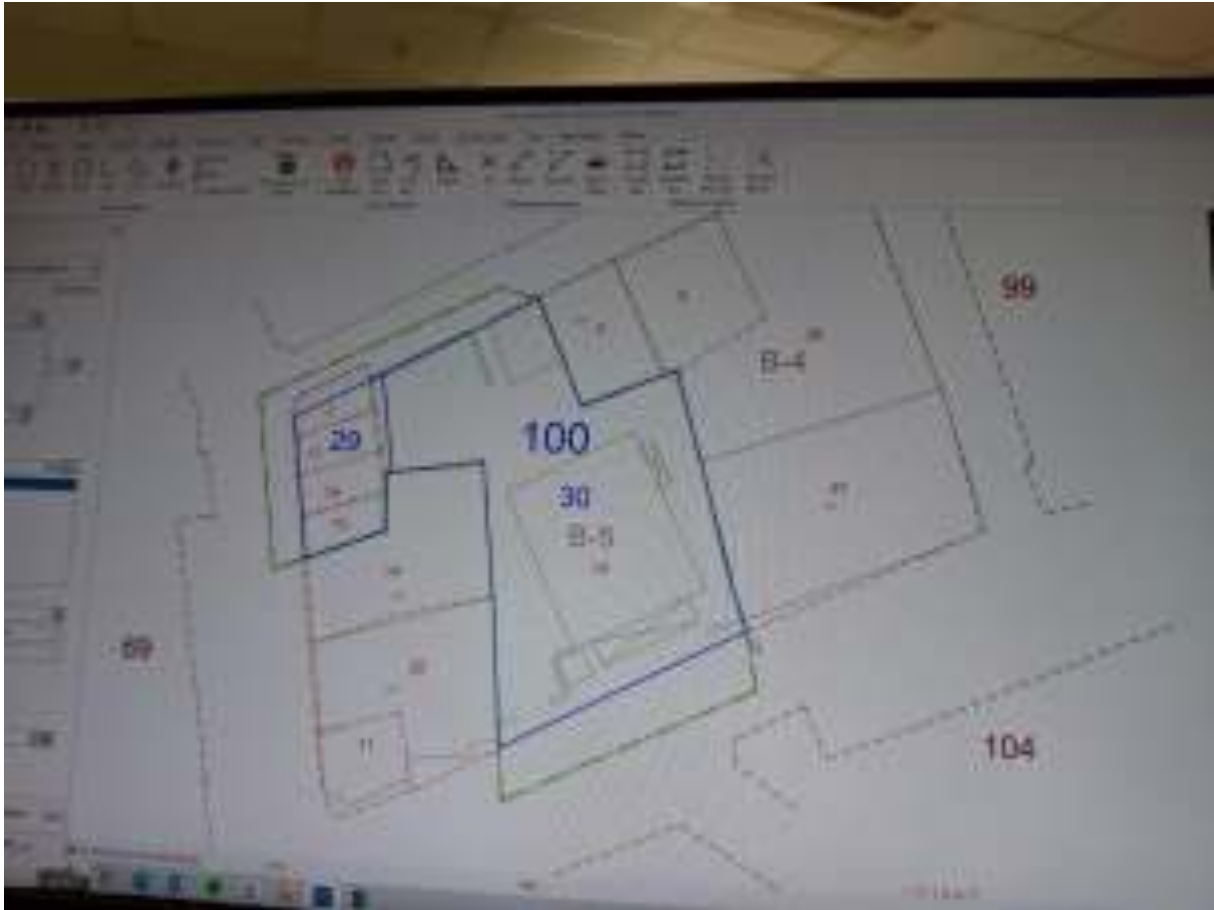
Projesine göre kat ve alan bilgisi tabloda verilmiştir.

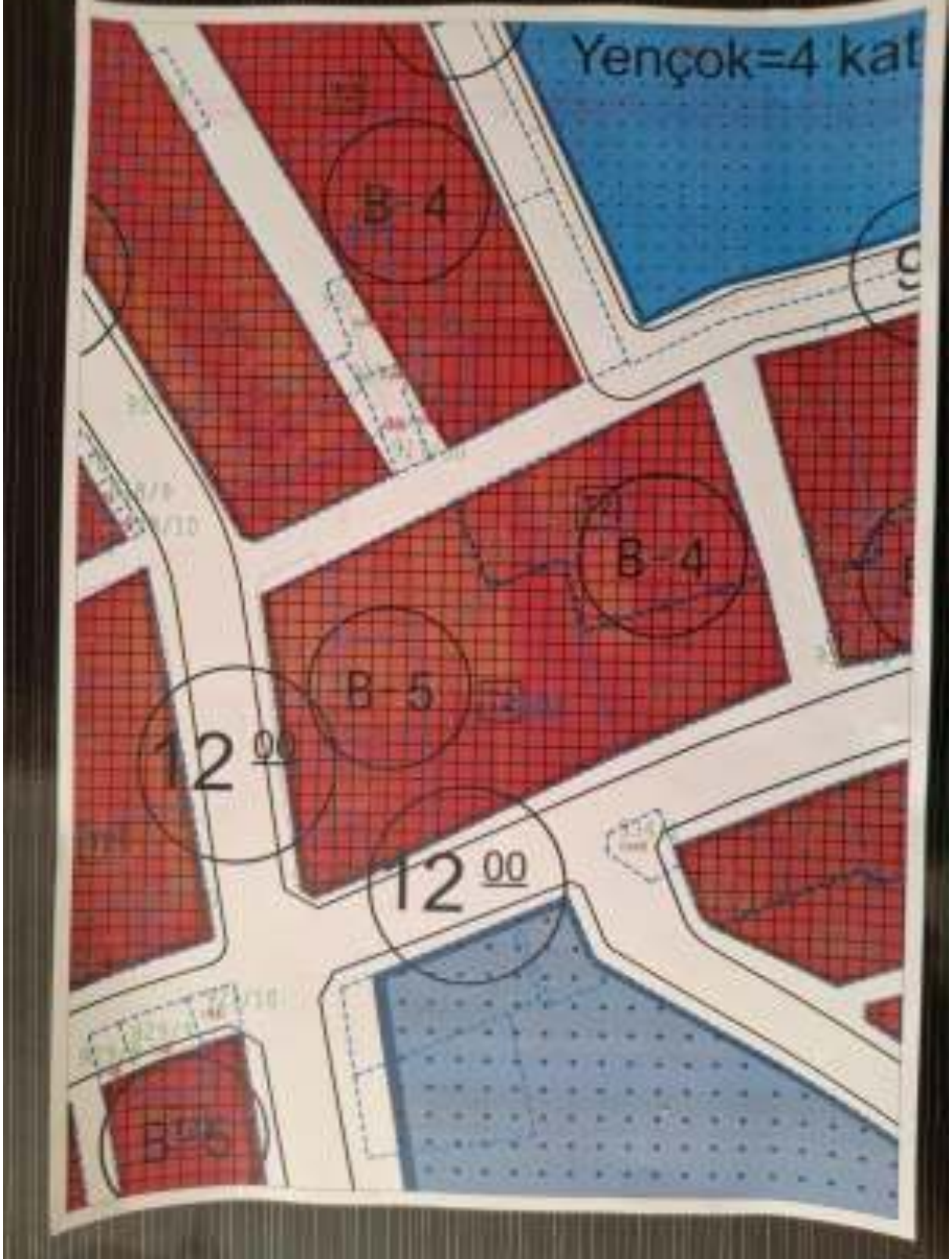
Proje Adı	Katı No	Kat Alanı (m ²)
31.10.2014 Tarihli Mimari Projesi	Bodrum Kat	235
	Zemin Kat	205
	1. Normal Kat	205
	Toplam (B+Z+1N)	645,00

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumları ile ilgili Karamürsel Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen imar durum bilgilerine göre; “Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 Ada, 30 Parsel sayılı yer 13.01.2022 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Karamürsel Uygulama İmar Planında, (T2) Ticaret Alanında kalmakta olup, H:15,50 m (5 Kat) irtifa almaktadır. Parsel eski 100 ada 19 parselin DOP (%88,976 Kesinti sonrası kalan parsel oranı) kesintisi sonrası 100 ada 30 parsel olarak 15.03.2022 tarihinde tapuya tescil edilmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu mahalle isminin 4 Temmuz Mahallesi ada numarasının 930 ada olarak değiştiği fakat taşınmazın mahalle ve ada isimlerinin değiştirilmediği tespit edilmiştir. Taşınmaz için Karamürsel Tapu ve Kadastro Müdürlüğünde yapılan görüşmede edinilen şifahi bilgiye göre mahalle ada ve parsel bilgilerinin geçerli olduğu beyan edilmiştir. Taşınmazın terkleri yapılmıştır.

1/1000 ölçek KUIP





3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Rapora konu varlıkların yer aldığı ana taşınmazın, ilgili resmi kurumlarında yapılan görüşmelere ve temin edilen resmi belgelere göre, mülkiyetinde, hukuki durumunda ve imar planında son 3 yıl içerisinde değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerlemesi yapılan kat irtifakı kurulu olmayan taşınmazın yer aldığı ana yapı için resmi kurumlarda yapılan incelemelerde; yapı için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bilgi ve belge bulunmamaktadır.

3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu kat irtifakı kurulu olmayan taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir sözleşme (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) bulunmamaktadır.

3.9. Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu kat irtifakı kurulu olmayan taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkulün yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, cins tashihi yapılmıştır. İlgili mevzuat uyarınca alınması gerekli izinler alınmış, yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu kat irtifakı kurulu olmayan varlıkların yer aldığı yapı, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

3.11. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu herhangi bir proje değerlemesini ve proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme raporuna konu varlıkların kain olduğu iskanlı ana yapıya ait enerji kimlik belgesi mevcut olup; Belge Numarası: M2941B76A0B27 Performans Sınıfı: C veriliş tarihi: 04/12/2020 Son Geçerlilik Tarihi: 04/12/2030

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kocaeli İli,

Kocaeli, ilk çağlarda Bitinya adı verilen bölgede yer almaktadır. Megara ve Atinalılar körfezde bugün Başiskele ilçesinin bulunduğu bölgede MÖ 712'de Astakus adlı bir yerleşim kurmuş kent daha sonra Skylax kenti ve körfezi Olbia olarak anmıştır. Pausanias, Astakus'u Trakyalı bir soylunun adı olarak anarken Yunan mitolojisinde deniz tanrısı Poseidon ile su perisi Olbia'nın oğlunun aynı adı taşıdığı bilinmektedir. Astokus halkı MÖ 262 yılında bugünkü İzmit ilçesinin yer aldığı bölgeye yerleşmiştir. I. Nikomidis tarafından kurulduğu için bu şehre Nicomedia adı verilmiştir. Bitinya Krallığı yıkılıncaya kadar ülkenin başkenti olarak kalmıştır.

İmparator Diocletian, 284 yılında Nicomedia'yı fethederek burayı imparatorluğun başkenti yaptı. Ancak İmparator Konstantin döneminde İstanbul başkent yapıldı ve şehir eski önemini yitirdi. 11. yüzyılın sonlarında Kocaeli, Selçuklu egemenliğine girmiştir. Ancak Haçlı Seferleri sırasında bölge Aleksios Komnenos tarafından ele geçirilmiştir. Kocaeli, Orhan Bey döneminde bir uç beyi olan Akçakoca tarafından fethedilmiştir. Osmanlı döneminde Nikomedyâ şehri önce İznikmid daha sonra İzmid (İzmit) adını almıştır. 19. yüzyılda demiryolunun kente ulaşmasında sonra Kocaeli'de ticari ve toplumsal yaşamı canlanmıştır. 1888 yılında İzmit, bağımsız sancak yapılmıştır.

Kocaeli, önce İngilizler tarafından 6 Temmuz 1920'de daha sonra da Yunanlar tarafından 28 Nisan 1921'de işgal edilmiştir. Kurtuluş Savaşı sırasında 28 Haziran 1921'de şehir işgalden kurtulmuştur. Kocaeli, cumhuriyet döneminde sanayileşme sayesinde en hızlı gelişen iller arasına girmiştir. İstanbul'a yakınlığı ve ulaşım kolaylığı bölgenin sanayileşmesine etki etmiştir. 1934'te İzmit'te ilk kağıt fabrikası açılmıştır.

Kocaeli, 2 Eylül 1993'te çıkarılan 504 sayılı kanun hükmünde kararname ile büyükşehir unvanı kazandı. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca–Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'-30° 21' doğu boylamı, 40° 31'-41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.397 km²'dir. Yüzölçümü

bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul–Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneydoğusunda Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır.

Karamürsel İlçesi

Karamürsel'in tarihi M.Ö.IX ve VII. Yüzyıllara kadar uzanır. Ünlü Yunan Filozofu Socrates'in 'Kilise Tarihi' adlı eserinde, Karamürsel'in Prainetos adıyla Hersek mevkiinde yer aldığı belirtilir. Bizanslılar döneminde, Bizans İmparatoru Kostantin, annesi Helena'nın namını yüceltmek için Prainetos (Karamürsel-Hersek) bölgesine Helenopolis adını verir. Karamürsel, Osmanlı Devletinin 2.Padişahı Orhan Gazi'nin Bursa'yı fethinden önce, Orhan Gazinin yakın silah arkadaşlarından Kara lakaplı Mürsel Alp tarafından Osmanlı topraklarına dahil edildi (1324).

Karamürsel Alp, kendi adını verdiği bu yörede ayrıca Osmanlı Devletinin ilk tersanesini de kurmuştur. Tersanede çalıştırılmak üzere denizci Karasi Beyliğinden ustalar getirmiş ve böylece Venedik tipi kadirgaların modellerinden yararlanarak, Karamürsel adı verilen çektirmelerle, devletin ilk hafif donanmasını meydana getirmiştir. Osmanlı Devleti ilk kez bu dönemde Bizans'la, denizden temas etmiş ve küçük çaplı deniz savaşlarıyla, İzmit Körfezinden Marmara Denizi Adalar civarına kadar olan sahalarda etkinlik sağlamıştır. Birinci Dünya Savaşı sonunda 25 Haziran 1920'de İngilizler ve 11 Temmuz 1920'de de Yunanlılar tarafından işgal edilen İlçemiz 4 Temmuz 1921 yılında düşman işgalinden kurtarılmıştır.

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

Manavların (Türkmenler), Boşnakların, Laz ve Gürcülerle Çerkezlerin bir arada ve huzur içinde yaşadıkları gözlenir. Türk vatandaşı olan bu etnik toplumlar kendi örf ve adetlerini huzurlu hayatları içinde sentezleme bilincini her zaman göstermişler ve bu gün de göstermektedirler.

Sanayi kuruluşu olmadığından komşu il ve ilçelere göre çok fazla göç almayan İlçe, Doğal güzellikleri, sakin ve huzur dolu yapısıyla özellikle emekliler için cazibe merkezi olma özelliğini korumaktadır.

İlçe yüzölçümünün büyük bir kısmı ormanlık alanlarla kaplıdır. Bitki örtüsü içerisinde kayın, gürgen ve meşe türü ağaçlar önemli bir yer tutar. Bölgede Akdeniz ve Karadeniz iklimi arasında bir iklim türü hakimdir. Yazlar sıcak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Karamürsel ilçesinin her yönden kalkındırılması ve geliştirilmesi yönünde, Kaymakamlığımızın önderliğinde çeşitli kurum ve kuruluşlarla işbirliği içerisinde çalışmalar sürdürülmektedir.



4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler

Dünya ve Ülkemizden Genel Görünüm²

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump 'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

Dünya ekonomisinde “II. Dünya Savaşı”ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır.

² Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/1 Raporu - Sayı:39

Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür.¹ Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz.

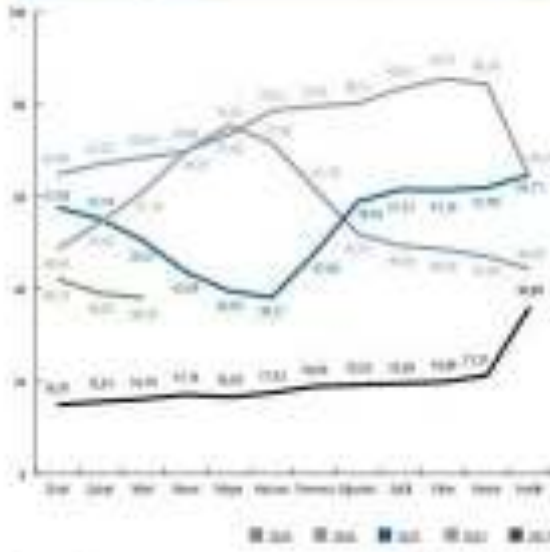
İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle ilgili korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılı da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Makro Göstergeler³

	GDP Milyar TL	Gayrimenkul TL	GDP Milyar Dolar	Gayrimenkul Dolar	Değerler TL	Yıllık Değerler Değişimi (%)
2016	6.764.712	46.907	967.836	8.706	200	-4,02
2017	6.871.784	52.216	100.810	8.273	300	5,45
2018	7.046.087	60.547	110.202	8.006	350	7,64
2019	7.796.462	67.100	120.544	8.060	400	9,58
2020	11.611.730	119.034	165.846	14.004	500	14,37
2021	16.540.732	217.719	218.880	24.081	600	23,89
2022	16.492.524	307.979	212.880	21.491	700	30,81

Kaynak: YÖK

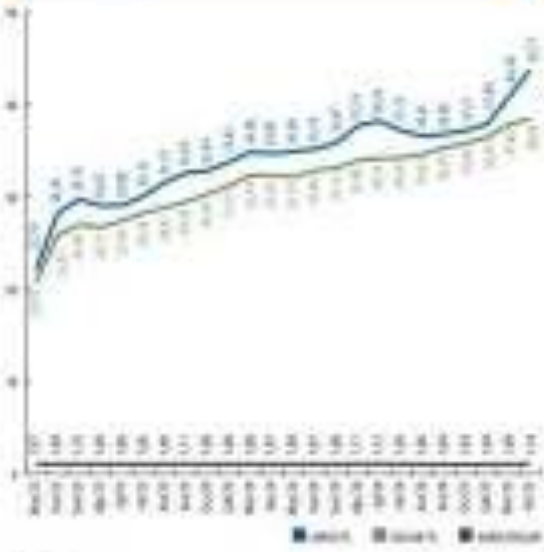
Yatırımların Büyümesi⁴



Kaynak: YÖK

⁴Envestisler için büyüme

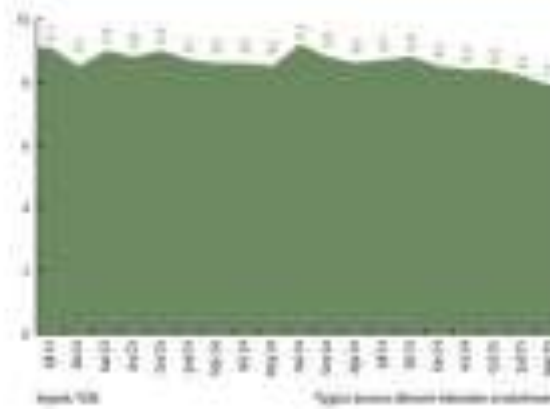
Döviz Kuru⁵



Kaynak: YÖK

⁵Yatırımlar için para birimlerinin

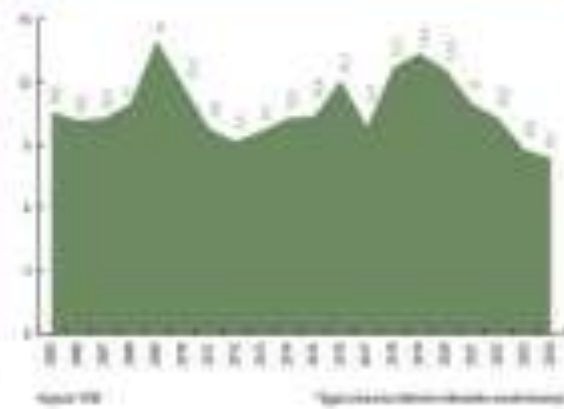
İlri Yatırımların, Gayrimenkul Ortalaması (%)



Kaynak: YÖK

⁶Yatırımların ilri yatırımların ortalaması

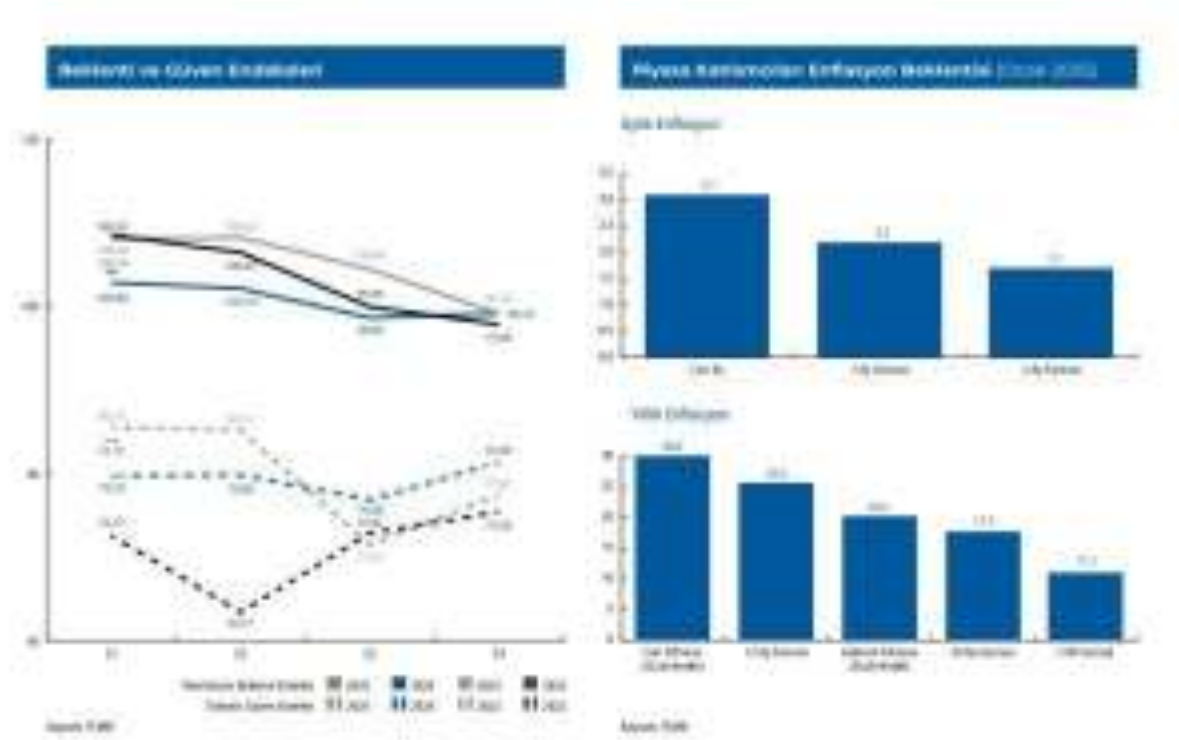
İlri Yatırımların, Yatırımlar Ortalaması (%)



Kaynak: YÖK

⁷Yatırımların ilri yatırımların ortalaması

³ Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/1 Raporu - Sayı:39



Yerel Ekonomik Veriler⁴

ABD’de hükümetin kapanma riski, küresel piyasaları sarstı. ABD’de Eylül ayının sonlarına yaklaşırken, ABD hükümetinin kapanma riski piyasaları etkiledi. Federal bütçe uzatılmadığı takdirde başta istihdam verileri olmak üzere ekonomik verilerin yayınlanmama riski, başta altın fiyatları olmak üzere kıymetli madenlerde yükselişe sebep oldu. ABD Merkez Bankası (Fed), Eylül ayı toplantısında politika faizini beklentiler doğrultusunda 25 baz puan düşürerek %4.00-%4.25 aralığına indirdi. Böylelikle Fed, 9 ay sonra faiz indirimine gitmiş oldu. Avrupa Merkez Bankası (ECB), Eylül toplantısında piyasa beklentilerine paralel faizleri sabit bıraktı. Buna göre, refinansman faizi olan %2.15, mevduat faizi için %2.0, borç verme faizi için %2.40 seviyeleri korundu. ABD ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde %3.8 büyüdü. Euro Bölgesi ekonomisi ikinci çeyrekte piyasa beklentilerine paralel yıllık bazda %1.5, çeyreklik bazda ise %0.1 büyümeye kaydetti. OECD, 2025 yılı küresel büyümeye tahminini %2.9’dan %3.2’ye yükseltirken, 2026 için %2.9’da sabit tuttu.

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre %3.8 olan beklentilerin üstünde %4.8 büyüdü. Yurt içinde enflasyon Ağustos’ta beklentilerin üstünde aylık bazda %2.04 arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz’daki %33.52’den %32.95’e geriledi. 2026 – 2028 Orta Vadeli Program açıklandı. TCMB, 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizinde 250 baz puan indirimine gitti ve bir haftalık repo faizini %40.5, gecelik vadede

⁴ Kaynak: VakıfBank Ekonomik Araştırmalar Müdürlüğü | İstanbul

borç verme faiz oranını %43.5, gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %39'a indirdi. Piyasa Katılımcıları Anketi'nde enflasyon ve yıl sonu USD/TL beklentileri gerilerken, cari açık beklentisi 20.9 milyar dolara ve büyüme beklentisi %3.2'ye yükseldi. Temmuz ayında cari işlemler dengesi 1.8 milyar dolar fazla ile piyasa beklentilerinin üstünde gerçekleşti. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan merkezî yönetim bütçe dengesi 2025 yılının Ağustos ayında 96.7 milyar TL fazla verdi. OECD, Türkiye ekonomisinin 2025 yılı büyüme tahminini %2.9'dan %3.2'ye yukarı yönlü revize ederken; 2026 büyüme tahminini ise %3.3'ten %3.2'ye aşağı yönlü revize etti.

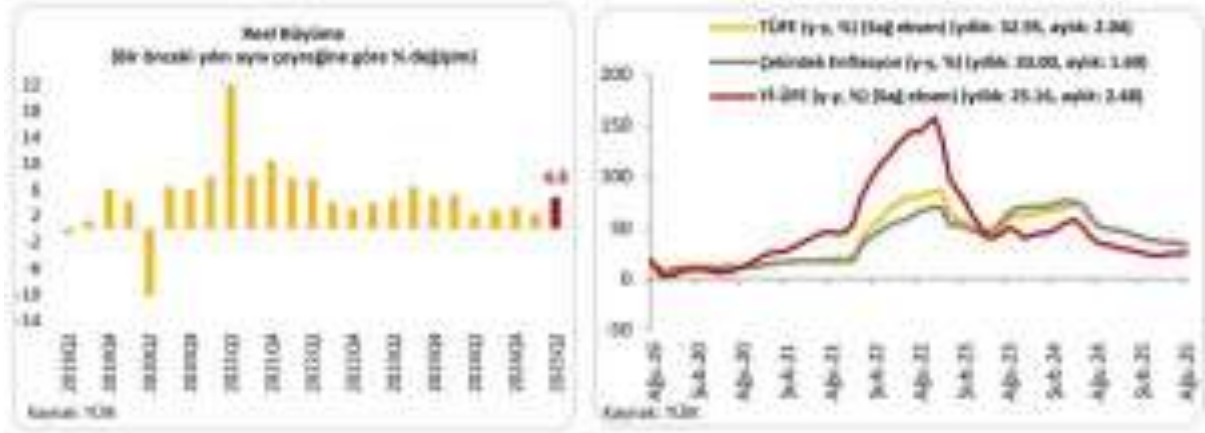
Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık bazda %4.8 büyüdü. İkinci çeyrek Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) verileri 1 Eylül'de açıklandı.

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre beklentilerin üstünde %4.8 büyüdü (piyasa beklentisi: %3.8). Daha önce %2 olarak açıklanan ilk çeyrek büyüme verisi, %2.3'e yukarı yönlü revize edildi. Aynı dönem için çeyrek büyüme ise %1'den %0.7'ye çekildi. Gayrisafi yurt içi hasıla büyüklüğü 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43.7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise bir önceki çeyreğe göre beklentilerin üzerinde %1.6 (piyasa beklentisi: %0.6) arttı.

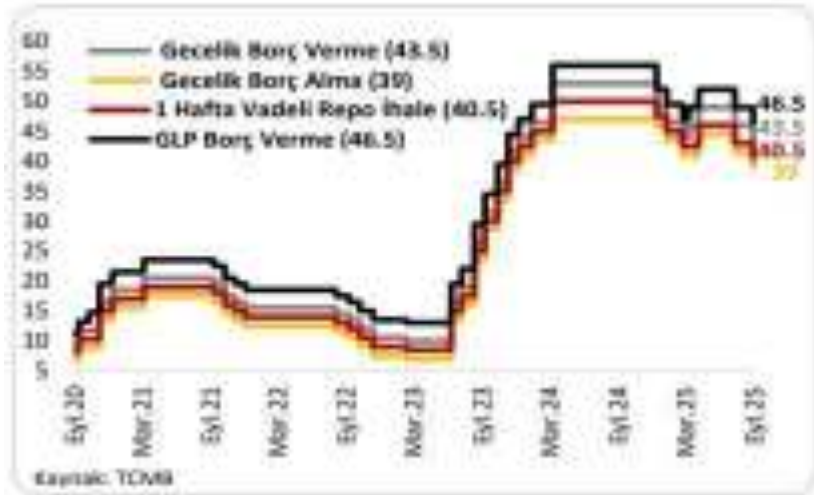
Söz konusu büyümede TÜİK tarafından gerçekleştirilen ana revizyon ve baz etkisi belirleyici oldu. Kamu harcamalarının görece sınırlı kaldığı dönemde hanehalkı tüketimindeki hızlanma dikkat çekti. Yatırım harcamaları, özellikle inşaat sektörü öncülüğünde pozitif katkıda bulundu. Net ihracat ise dış talepteki görece olumlu seyre karşın ithalattaki 2023 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana görülen en yüksek yıllık artışın etkisiyle büyümeyi bir miktar sınırladı. Böylece, ikinci çeyrekteki güçlü büyümede hem iç talep hem dış talep önemli bir rol oynadı.

Ağustos ayında manşet enflasyon aylık bazda %2.04 arttı; yıllık bazda %33.52'den %32.95'e geriledi. Ağustos ayı enflasyon verisi 3 Eylül'de açıklandı. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Ağustos'ta beklentilerin üstünde aylık bazda %2.04 (Piyasa beklentisi: %1.80) arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz'daki %33.52'den Ağustos'ta %32.95'e geriledi. Böylece yıllık enflasyon 2021 yılı Kasım ayından sonraki en düşük seviyesine Mayıs ayında indikten sonra Ağustos ayında da bu görünümünü korumuş oldu. Ağustos'ta ana harcama gruplarına göre aylık bazda fiyatı en çok artan gruplar, %6.04 ile alkollü içecekler ve tütün, %3.02 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2.66 ile konut oldu. Gıda ve enerji gibi kontrol edilemeyen kalemleri içermeyen ve enflasyondaki ana eğilimi gösteren çekirdek enflasyon (C endeksi)

Ağustos'ta bir önceki aya göre %1.69 arttı ve yıllık bazda Temmuz'daki %34.70'ten Ağustos'ta %33'e geriledi. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Ağustos'ta bir önceki aya göre %2.48 arttı ve yıllık bazda Temmuz'daki %24.19'dan Ağustos'ta %25.16'ya yükseldi.



TCMB, Eylül ayı toplantısında 250 baz puan ile beklentilerin üstünde faiz indirimine gitti. TCMB yılın altıncı Para Politikası Kurulu Toplantısı 11 Eylül'de gerçekleştirildi.



TCMB 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizinde 250 baz puan indirime gitmiş ve bir haftalık repo faizini %40.5, gecelik vadede borç verme faiz oranını %43.5, gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %39'a indirdi.

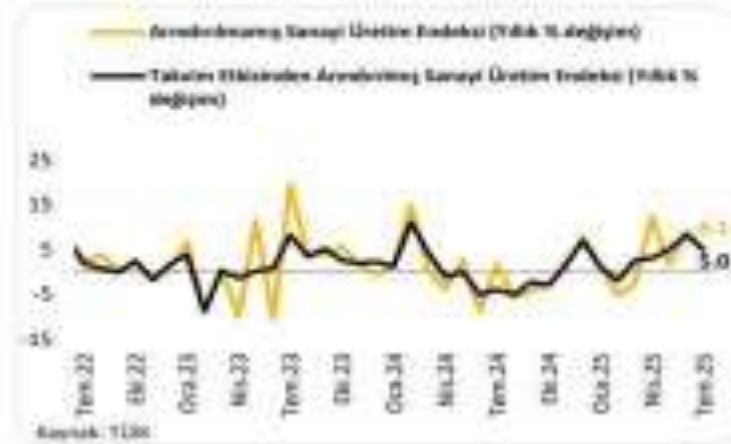
Karar metninde, enflasyonun ana eğiliminin Ağustos ayında yavaşladığı, ikinci çeyrekte büyümenin, öngörülerin üzerinde gerçekleşirken nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu belirtildi. Yakın döneme ilişkin verilerin, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğunu gösterdiği ifade edildi. Gıda fiyatları ile ataleti yüksek hizmet kalemlerinin enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskıları canlı tuttuğu, enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışları ile küresel gelişmelerin dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmaya devam ettiği aktarıldı.

TCMB, önceki metninde “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talepte dengelenme, Türk lirasında reel değerlenme ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme yoluyla dezenflasyonu destekleyeceğini” belirtirken, son metninde bu ifadenin yerine “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talep, kur ve beklenti kanalları üzerinden dezenflasyon sürecini güçlendireceği” ifadesini kullandı.

Orta Vadeli Program’da öngörülen makroekonomik çerçevenin bu sürece katkı sağlayacağı ifade edildi. Kurulun, politika faizine ilişkin atılacak adımların; enflasyon gerçekleştirmelerini, ana eğilimini ve beklentilerini göz önünde bulundurarak ara hedeflerle uyumlu biçimde dezenflasyonun gerektirdiği sıklığı sağlayacak şekilde belirleneceği bildirildi.

Adımların büyüklüğünün, enflasyon görünümü odaklı, toplantı bazlı ve ihtiyatlı bir yaklaşımla gözden geçirileceği tekrarlandı. Enflasyon görünümünün ara hedeflerden belirgin bir biçimde ayrışması durumunda, para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı aktarıldı.

Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında yıllık bazda %5.0 arttı; aylık bazda %1.8 azaldı. Temmuz ayı sanayi üretim endeksi 8 Eylül’de açıklandı. Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında arındırılmamış verilerle yıllık bazda %5.1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış verilerle yıllık artış %5.0 oldu. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi ise Temmuz ayında bir önceki aya göre %1.8 azaldı.



Sektörlere göre değerlendirme yapıldığında, yüksek teknoloji ürün imalatındaki yıllık %58.5 artışın etkisiyle imalat sanayi sektörünün yıllık artışı %5.5 olarak gerçekleşti. Elektrik, gaz ve buhar sektöründeki yıllık artış ise %5.8 olarak gerçekleşti. Temmuz ayında, Haziran ayında olduğu gibi yıllık bazda imalat sanayi sektörü alt kalemlerinden giyim eşyaları imalatı, sanayi üretimine en yüksek negatif etkide bulundu.

TCMB Eylül ayı Piyasa Katılımcıları Anketi açıklandı. TCMB Eylül ayı Piyasa Katılımcıları Anketi 12 Eylül'de yayımlandı.

	2023 Ağustos ayı (Eylül 2023 ile karşılaştırma)	2023 Eylül ayı (Eylül 2023 ile karşılaştırma)
Dolar/TL (carri yıl sonu)	43.96	43.85
TÜFE (carri yıl sonu, %)	29.89	29.86
TÜFE (12 ay sonrası, %)	22.84	22.25
TÜFE (24 ay sonrası, %)	18.92	16.78
Büyüme (2023, %)	2.9	3.2
Carri Denge (2023, milyar \$)	-20.3	-20.9

Kaynak: TCMB

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış⁵

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı

⁵ Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024/4 Raporu - Sayı:38 - GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde, başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür. Değerleme konusu katların yerinde ve resmi kurumlarda yapılan incelemesinde aşağıdaki bilgiler tespit edilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli Karamürsel İlçesi Camiatik Mahallesi 100 Ada, 30 Parselde (Eski 100 Ada 19 Parsel) kayıtlı arsa alanı 782,96 m² olan “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası” vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dahilinde yer almakta olup, yapı dahilinde kat irtifakı kurulmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerindeki bina bir bütün halinde Ziraat Gayrimenkul Anonim Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, bodrum + zemin + 1 normal katların tamamı binayı oluşturmaktadır.
- Bina içerisinde ısıtma ve soğutma doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma sistemi ve split klima ile sağlanmaktadır. Soğutma için split klima üniteleri gözlemlenmiştir.
- Binada jeneratör bulunmaktadır.
- Isı ve duman detektörleri, sprinkler ve yangın dolapları ile bina kullanıcılarının güvenliği üst düzeyde sağlanmaktadır.

- Değerleme konusu binanın imalat tarihi göz önüne alındığında bina bakımlı olup, binada asansör bulunmamaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı ana taşınmaz kapsamında ilgili resmi kurumlarda yapılan araştırmada mimari projesine ulaşılmıştır. Mahallinde mevcut kontur ve gabarisi projesine uygundur.
- Mahallinde yapılan tespitlere göre; parsel üzerinde yer alan bina Ziraat Bankası A.Ş. tarafından banka şubesi olarak kullanılmakta olduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde açık otopark alanı, dinlenme alanı ve kapalı otopark alanı (Giriş çıkışı kapatılmıştır.) bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın manzarası bulunmamaktadır.
- Mimari projesine göre, taşınmaz parseli üzerinde bulunan binanın kat alanları;

Proje Adı	Kat No	Kat Alanı (m²)
31.10.2014 Tarihli Mimari Projesi	Bodrum Kat	235
	Zemin Kat	205
	1. Normal Kat	205
	Toplam (B+Z+1N)	645,00

Değerlemeye konu olarak tarafımıza gösterilen taşınmazda kiracı bulunmakta olup mahal tespitinde kasa odaları güvenlik sebebiyle iç mekânları görülememiştir. Değerlemeye konu olarak tarafımıza gösterilen katların mahallinde yapılan incelemede, benzer yapısal ve teknik özelliklere sahip oldukları görülmüştür. Katların zeminleri mermer ve seramik kaplama, duvarları plastik boyalı, pencereleri alüminyum doğramadır. Tavanları asma tavan olan spot aydınlatma ile aydınlanmaktadır. Bina genelinde ıslak hacimler zemin seramik, duvarlar seramik ve fayans kaplı, tavan plastik boyalı, iç kapıları panel + cam kapı, pencereleri PVC doğramadır.

4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Ana gayrimenkulün mahallinde ve resmi kurum dosyalarında yapılan tespitte ruhsat eki mimari projeye aykırı yapılaşmaya rastlanılmamış olup, ruhsat eki mimari projeye uygun inşa edildiği kanaatine varılmıştır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu katların yer aldığı ana gayrimenkul için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmakta olup, yapının bodrum katında bankalara ait arşiv ve depolama alanları, zemin katında ATM makinesi ve bankolar, 1. normal katı, Ziraat Bankası Şubesi yönetim katı olarak kullanılmaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;

4.8.1 Olumlu Faktörler

- ❖ Konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması
- ❖ Yaya yoğunluğunun yüksek olduğu bir konumda yer alması,
- ❖ Yapı kullanma izin belgesinin olması,
- ❖ Bölgedeki teknik altyapının tam olması,
- ❖ İç mahallerinin bakımlı durumda olması,
- ❖ Ana ulaşım yollarına cepheli konumda olması,
- ❖ Reklamasyon imkanlarının iyi olması,
- ❖ İmar planlarında yapılaşma şartlarının yükselmiş olması

4.8.2 Olumsuz Faktörler

- ❖ Ana gayrimenkulün yaşı ve inşa edildiği dönemdeki inşai tekniklerin demode olması,
- ❖ Ana yapı dahilinde kat irtifakının / kat mülkiyetinin kurulmamış olması,
- ❖ Gayrimenkul piyasasındaki resesyon eğiliminin satış ve kira piyasasına olumsuz etkisi,
- ❖ Belirli bir alıcı kiracı kitlesine hitap etmesi,
- ❖ Bölgede otopark ve trafik problemi bulunması,

BÖLÜM 5

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 10.1'e göre;

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.

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı,

5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, satış ve kira bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir.

Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle bu yaklaşım ve yöntem kullanılmıştır. Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyeli olduğu görülmüştür. Bu nedenle karşılaştırılabilir işlemler ile değerlendirme konusu varlık arasındaki tüm önemli farklılıklar analiz edilmiş ve düzeltmeye tabi tutulmuştur.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Kiralık İşyeri Emsalleri

Emsal 1: Remax Frekans – 0 (532) 347 14 41

Değerlemeye konu yakın konumda aynı cadde üzerinde yaklaşık 200 metre mesafede yeni binanın bodrum ve zemin katında konumlu 400 m² (Zemin Kat: 200 m², Bodrum Kat: 200 m²) alanlı olduğu ifade edilen işyerine 90.000 TL/ay-net istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. (Zemine indirgenmiş alan $200 \text{ m}^2 + 200 \text{ m}^2/4=250 \text{ m}^2$)

Emsal 2: Remax Frekans: 0 (532) 454 36 92

Değerlemeye konu yakın konumda aynı cadde üzerinde yaklaşık 300 metre mesafede yeni binanın bodrum ve zemin katında konumlu 280 m² (Zemin Kat: 140 m², Bodrum Kat: 140 m²) alanlı olduğu ifade edilen işyerine 40.000 TL/ay-net istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. (Zemine indirgenmiş alan $140 \text{ m}^2 + 140 \text{ m}^2/4=175 \text{ m}^2$)

Emsal 3: Remax Frekans – 0 (532) 347 14 41

Değerlemeye konu yakın konumda aynı cadde üzerinde yaklaşık 300 metre mesafede yeni binanın zemin ve asma katında konumlu 360 m² (Zemin Kat: 180 m², Asma Kat: 180 m²) alanlı olduğu ifade edilen işyerine 70.000 TL/ay-net istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. (Zemine indirgenmiş alan $180 \text{ m}^2 + 180 \text{ m}^2/3=240 \text{ m}^2$)

Emsal 4: Derin Gayrimenkul – 0 (554) 391 53 48

Değerlemeye konu yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu yaklaşık 100 metre mesafede 1 katta konumlu 2 odalı, 65 m² alanlı olduğu ifade edilen ofise 24.000 TL/ay-net istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. (Zemine indirgenmiş alan $65 \text{ m}^2/2=32,50 \text{ m}^2$)

Emsal 5: Derin Gayrimenkul –0 (538) 877 88 99

Değerlemeye konu varlıklara yakın sayılabilecek konumdaki her türlü işe uygun Park Caddesi üzerinde 30 yıllık 5 katlı binanın Zemin katında 140 m² kullanım alanlı olduğu ifade edilen önü kapanmayacak şekilde deniz manzaralı taşınmaza 55.000 TL/ay-net istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 6: Zafer Emlak – 0 (541) 336 66 20

Değerlemeye konu yakın konumda İnönü Caddesi üzerinde yaklaşık 30 yıllık binanın zemin ve asma katında konumlu 115 m² (Zemin Kat: 65 m², Asma Kat: 50 m²) alanlı olduğu ifade edilen, 55 m² zemin, 45 m² asma kat olduğu düşünülen işyerine 7.900.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. 7.500.000.-TL ile satılabileceği düşünülmektedir. (Zemine indirgenmiş alan 55 m² + 45 m²/3=70 m²)(Bölgede Kira m² birim fiyatı 380TL/m² kabul edilerek Kapitülasyon Oranı= 70m²x380-TL/m²x12ay / 7.500.000.-TL= 0.042)

Emsal 7: Fitoz Gayrimenkul – 0 (555) 870 54 22

Değerlemeye konu taşınmaza yakın Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde yaklaşık 7-8 yıllık binanın zemin katında 115 m² alanlı olduğu ifade edilen 95 m² olduğu düşünülen işyerine 12.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.) 11.500.000.-TL ile satılabileceği düşünülmektedir. (Bölgede Kira m² birim fiyatı 380TL/m² kabul edilerek Kapitülasyon Oranı= 95m²x380-TL/m²x12ay / 11.500.000.-TL= 0.037)

Emsal 8: Kardeş Gayrimenkul – 0 (532) 417 23 99

Değerlemeye konu yakın konumda Eski İzmit Caddesi üzerinde yaklaşık 11-12 yıllık binanın bodrum, zemin ve asma katında konumlu 294 m² (Bodrum: 98 m², Zemin Kat: 98 m², Asma Kat: 98 m²) alanlı olduğu ifade edilen 80 m² bodrum, 80 m² zemin, 80 m² asma kat olduğu düşünülen işyerine 20.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel

pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır. 18.500.000.-TL ile satılabileceği düşünülmektedir. (Zemine indirgenmiş alan $80 \text{ m}^2 + 80 \text{ m}^2/5 + 80 \text{ m}^2/3 = 122 \text{ m}^2$)(Bölgede Kira m^2 birim fiyatı 380TL/ m^2 kabul edilerek Kapitülasyon Oranı= $122 \text{ m}^2 \times 380 \text{ TL}/\text{m}^2 \times 12 \text{ ay} / 18.500.000 \text{ TL} = 0.030$

Satılık Arsa Emsalleri

Emsal 9: Turyap Acı Badem – 0 (532) 349 88 71

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Kayacık 1378 Ada 1 Parselde konumlu emsal 1,20 turizm tesisi alanında kalan 2.166 m^2 alanlı arsaya 85.000.000 TL istenmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 10: Sahibi – 0 (538) 506 49 22

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Kayacık 1162 Ada 24 Parselde konumlu Emsal 1,00 T3 Ticaret alanında kalan 15.243 m^2 alanlı arsaya 360.000.000 TL istenmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 11: Remax Kaptan – 0 (532) 550 56 56

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Kayacık 1199 Ada 4 ve 5 Parselde konumlu Emsal 1,00 T3 Ticaret alanında kalan 1.178 m^2 alanlı arsaya 33.000.000 TL istenmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Genel Beyan: Ekspertize konu taşınmazın olduğu bölgede Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu Banka Şubelerinin Zemin kat m^2 birim değerinin 130.000-140.000 TL/ m^2 , Eski İzmit Caddesi üzerinde konumlu işyerlerinin ise zemin kat m^2 birim değerinin 80.000-90.000 TL/ m^2 arasında değiştiği, kat irtifakı kurulmuş bir banka Karamürsel şubesine 50.000.000 TL değer takdir edildiği bilgisi verilmiştir.

Not: Emsal gayrimenkuller için şifahi bilgi alınmış olup, verilen bilgiler doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge meydan olarak da anılmakta olup, geleneksel ticaretin önemli merkezlerindendir. Bölge perakende ve toptan dükkan-mağazalar ile orta sınıfa hizmet eden sektörler tarafından tercih görmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede işyeri satış ve kira birim değerleri konumları ve manzara özellikleri itibari ile değişiklik göstermektedir. Söz konusu emsaller değerlendirildiğinde, emsallerde düşülecek pazarlık payı, taşınmaza göre konum, alan ve yapı kaliteleri farklılıkları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulmuştur.

Pazarlık Payı Düzeltmesi: Bölgede Emlak komisyoncularının satış ve kiralamalarda %5-10 civarında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Bu sebeple emsallerde %-5 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin ve takdir edilerek düzeltme yapılmıştır.

Alan Düzeltmesi: Emsallerin tamamı bağımsız bölüm niteliğine sahip olduğundan dolayı beyan edilen alanları karşılaştırma kriterinde tam kat ofis ile karşılaştırıldığından

gerçekçi alan (mimari projeye göre bağımsız bölümün brüt alanı) düzeltilmesine tabi tutulmamıştır. Beyan edilen alanları karşılaştırma tablosuna direkt olarak alınmıştır. Emsallerin alanları ile değerlendirme konusu taşınmazın zemin kat alanı kıyaslanmıştır.

Konum Düzeltmesi: Emsallerin konumları ile değerlendirme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

Emsal Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu											
Emsal No	İsim	Değerli Alanı m ²	Genel Alanı m ²	Düzeltilmiş Alanı m ²	Pazarlık Payı %	Emsal Birim Değeri TL/m ²	Pazarlık Payı Alanı %	Pazarlık Payı Değeri TL/m ²	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Düzeltilmiş Alanı m ²
1	Altınoluk	1.00	1.00	1.00%	1.00	1.000.000	-10%	900	-10%	1.00%	1.00
2	Yenişehir	1.00	1.00	1.00%	1.00	1.000.000	0%	1.000	1.00%	1.00%	1.00
3	Altınoluk	1.00	1.00	1.00%	1.00	1.000.000	-10%	900	-10%	1.00%	1.00
4	Yenişehir	1.00	1.00	1.00%	1.00	1.000.000	0%	1.000	1.00%	1.00%	1.00
5	Altınoluk	1.00	1.00	1.00%	1.00	1.000.000	-10%	900	-10%	1.00%	1.00
Ortalama Değerli Alanı Değeri (TL/m ²)											1.00
Ortalama Değerli Alanı Değeri (TL/m ²)											1.00

Emsal Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu											
Emsal No	İsim	Değerli Alanı m ²	Genel Alanı m ²	Düzeltilmiş Alanı m ²	Pazarlık Payı %	Emsal Birim Değeri TL/m ²	Pazarlık Payı Alanı %	Pazarlık Payı Değeri TL/m ²	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Düzeltilmiş Alanı m ²
6	Altınoluk	1.00	1.00	1.00%	1.00	1.000.000	-10%	900	-10%	1.00%	1.00
7	Yenişehir	1.00	1.00	1.00%	1.00	1.000.000	0%	1.000	1.00%	1.00%	1.00
8	Yenişehir	1.00	1.00	1.00%	1.00	1.000.000	0%	1.000	1.00%	1.00%	1.00
Ortalama Değerli Alanı Değeri (TL/m ²)											1.00
Ortalama Değerli Alanı Değeri (TL/m ²)											1.00

Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri $\pm$ %20 sınırları içinde yapılmış ve %20 altında ve üstünde yer alan emsal değerleri uç değer olarak nitelendirilerek hesaplama dahil edilmemiştir.

Yukarıdaki emsallerden elde edilen düzeltilmiş veriler üzerinden değerlemeye konu taşınmazın zemin kat kira birim değerinin **380.TL/m² ay-net** düzeyinde, zemin kat satış birim değerinin **150.000.TL/m²** düzeyinde, Arsa satış birim değerinin **58.000.TL/m²** düzeyinde olacağı kanaatine varılmıştır. Diğer katların değeri bu karın değeri referans alınarak, kat konumu ve alan özelliklerine göre belirlenmiştir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Piyasa Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yönteminde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen kira 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.
- Kira örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda kiraya arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi göz ardı edilmiştir.
- Piyasa bilgileri, değerlendirme sürecinden ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ile kullanım seçenekleri dikkate alınmıştır.
- Emsal taşınmazların m2 birim değerleri zemin kata düzeltmesi yapılarak ortalama bir değer tespit edilmiş ve bu değerden hareketle konu taşınmazın kat ve alanları üzerinden m2 birim değerleri takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile değerlendirme konusu 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası vasıflı taşınmazın tamamına Pazar Kira Değeri Olarak Toplam :

140.000.-TL (YüzKırkBinTürkLirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.

TABLO - MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI					
Fonksiyon Kullanım	Alan/Yüzölçümü m²	Yapı Sınıfı	Değer/Maliyet TL/m²	Yıpranma %	Piyasa Değeri TL
Arsa	782,96	-	58.000,00	0%	45.411.680
Bina	645,00	IIIB	18.200,00	25%	8.804.250
Çevre Düzeni (Altyapı, aydınlatma, saha betonu, tel çit ve duvar) Maktuen					1.784.070
Düzeltilme (+/-)					
Yasal Durum Değeri					56.000.000
Düzeltilme (+/-)					-
Mevcut Durum Değeri					56.000.000

Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile değerlendirme konusu 3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası vasıflı taşınmazın tamamına Pazar Satış Değeri Olarak Toplam :

55.000.000.-TL (ElliBeşMilyonTürkLirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.

5.2. Gelir Yaklaşımı

5.2.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

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.

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.

- 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 kapitalizasyon oranı değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

5.2.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmazın mesken nitelikli olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle değerlemede gelir indirgeme yöntemi metodu olarak gelir kapitalizasyon yöntemi de kullanılmıştır. Bu yöntemde bölgede kira geliri getiren mülklerin kira değerleri araştırılmıştır. Kullanılan emsallere ait bilgiler raporun 5.1.2 Maddesinde verilmiştir.

5.2.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Net işletme gelirini (yıllık kira) toplam mülkün değerine dönüştürmek için kapitalizasyon oranı kullanılmıştır. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri (yıllık kira) ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır. Piyasada yapılan ve taşınmaz ile karşılaştırılabilecek mülklerin kira ve satış değeri dikkate alınarak taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı, satışa ve kiralamaya konu taşınmazlardan elde edinilen bilgiler doğrultusunda yaklaşık % 3,60 olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Söz konusu oranın hesaplanmasına yönelik çalışma 5.1.2 maddesinde ifade edilmiştir.

5.2.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir Yaklaşımına göre değerlendirme için taşınmazın istikrarlı bir yıl veya yıllık ortalama net işletme geliri üzerinden yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir.

GELİR YAKLAŞIMI, DOĞRUDAN(DİREKT) KAPİTALİZASYON- PAZAR DEĞERİ				
Yapı Adedi	Aylık Pazar Kira Değeri TL/ay-net	Yıllık Pazar Kira Değeri TL/ay-yıl	Kapitalizasyon Oranı(%)	PAZAR DEĞERİ(TL)
1	140.000	1.680.000	3,6%	61.000.000,00

5.3. Diğer Tespit Ve Analizler

5.3.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerlemeye konu varlığın yer aldığı ana taşınmaz cins tashihli olup, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

5.3.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu varlıkların kain olduğu parsel herhangi bir projeye konu olmaması nedeniyle proje geliştirme yapılmamıştır.

5.3.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu varlıkların kain olduğu parsel için geliştirilmiş bir proje ve proje analizi bulunmamaktadır.

5.3.4. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu varlıkların en iyi ve en verimli kullanımı gayrimenkulün bulunduğu bölgenin teşekkülü, bölgenin mevcut kullanım durumu, onaylı mimari projeleri, mevcut imar ve yapılaşma şartları da dikkate alınarak “Banka Şubesi” amaçlı kullanımdır.

5.3.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu varlıkların yer aldığı ana taşınmazda kat irtifakı / kat mülkiyeti kurulu değildir. Ana taşınmaz üzerinde yer alan banka şubesi nitelikli alanlar değerlemeye konu edilmiştir. Rapor yalnızca bu bölümlerin değerlemesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 6

6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında,

- İlgili belediye, tapu ve kadastro müdürlükleri gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün onaylı mimari projesindeki brüt kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkule günümüz piyasa koşullarında KDV ve Stopaj Hariç değeri hesap edilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümün değer takdirine yönelik Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA), Yöntemi gelir kapitalizasyonu kullanılmış olup Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile 55.000.000.TL, Maliyet Yöntemi ile 56.000.000.-TL ve Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA), Yöntemi gelir kapitalizasyonu göre ise 61.000.000.TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış/satılık – kiralanmış/kiralık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmaza Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile hesaplanan **55.000.000.TL (ElliBeşMilyonTürkLirası)** tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Değerlemesi yapılan ana yapının yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tapuda cins tashihi tesis edilerek yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.

6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Ana taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh / beyan veya ipotek bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu varlıkların yer aldığı ana gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunması durumları hariç, varlıkların satış ve kiralanması konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu varlığın konumlu olduğu parsel üzerinde iskanlı yapı olmasından dolayı proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu varlıkların yer aldığı “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası” vasıflı taşınmaz üzerinde herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan katların yer aldığı yapının tamamına ilişkin yasallığı tamamlanmış olup, tapu da cins tashihi yapılmıştır. **Gayrimenkulün tapu kayıtlarında belirtilen niteliği “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası” olup, inşa edildiği dönem itibarıyla oldukça eski olması nedeniyle cins tashihi bu şekilde çok genel yapıldığı düşünülmektedir. Taşınmaz halihazırda tam mülkiyet kapsamında komple “Banka Şubesi” olarak kullanılmaktadır. İlgili tarih itibarıyla yapılan cins tashihi mevcut kullanımı kapsadığı ve tapu niteliği ile uyumlu olduğu düşünülmektedir.**

Mülkiyeti tek başına Ziraat Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş.’ne ait yapı da kat mülkiyeti tesis edilmemiş olup, binanın tamamının yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılmakta olduğu belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1. numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca, **Sermaye Piyasası Kurulu’na söz konusu gayrimenkulün GYO Tebliği 22. Maddesi b fıkrasına göre “b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.”** portföyde bulunabilir.

6.9. KDV Oranları Hakkında⁶

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” da ki ekli listelerde yazılı olan KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde “Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18” olacağı belirtilmektedir. Söz konusu Karar ekinde yer alan vergi oranlarında, daha sonra muhtelif tarihlerde değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda 7 Temmuz 2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 2007/13033 sayılı BKK’nın da yapılan değişiklik ile %18 olarak uygulanmakta olan genel KDV oranı %20’ye yükseltilmiştir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²’sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

⁶ Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 7

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, varlıkların bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları 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.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu varlıkların değer tespiti; taşınmazların mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış ve kira kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, taşınmaz değerlemesinde kabul görüş olan “Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemiyle” yapılmıştır.

Mülkiyeti, “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Camiatik Mahallesi, 100 Ada, 30 numaralı parselde kâin “3 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası” vasfı ile kayıtlı kat irtifakı / kat mülkiyeti kurulu olmayan ana taşınmaza yapılan tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değeri takdir edilmiştir.

7.3. Pazar Satış ve Kira Değeri;

TOPLAM PAZAR SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM PAZAR SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay-Net)	TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Yıl-Net)
55.000.000,00	66.000.000,00	140.000,00	1.680.000,00
ElliBeşMilyonTürkLirası	AltmışAltıMilyonTürkLirası	YüzKırkBinTürkLirası/Ay-Net	BirMilyonAltıYüzSeksenBinTürkLirası/Yıl-Net

Değerlemeye konu taşınmaza yukarıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Gökhan BIYIK
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402893

Adnan ÇANGA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402674

05.12.2025 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları

Döviz Kodu	Efektif Alış	Efektif Satış
USD/TRY	42.3309	42.5006
EUR/TRY	49.3353	49.5330

RAPOR EKİ

- a) Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin fotoğraf, plan proje, ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- b) Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının gayrimenkul değerleme lisanslarının örnekleri,