

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN TİC A.Ş.

KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ'NDE YER ALAN 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNANIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**AHMET
ÖZGÜN
HERGÜL**
KİM-2101035 KÖRFEZ
Bu rapor 21301331914 kimlik numaralı AHMET ÖZGÜN HERGÜL tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 09/03/2021 16:46

**SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ**
Bu rapor 41494155722 kimlik numaralı SERİFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 09/03/2021 19:05

**EREN
KURT**
Bu rapor 16357600794 kimlik numaralı EREN KURT tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 10/03/2021 08:43

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	11.01.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.01.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	08.03.2021
RAPOR TARİHİ	09.03.2021
RAPOR NO	KİM-2101035
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNANIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GÜNEY MAHALLESİ EŞREF BİTLİS CAD. NO:109 ADRES KODU : 1642348187 (ALBAY SOK. NO:4 ADRES KODU: 2324825435) KÖRFEZ / KOCAELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler(Kopya)
- Ek 3** - İmar Durumu Belgesi (kopya)
- Ek 4** - Takbis - Tapu Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - 2017-2018-2019 Yıllarına Ait Taşınmaz Değer Tablosu
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * 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 mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 7 adet taşınmazdan oluşan binanın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş.

Hadımköy Mah. Metin Oktay Cad.No:31 Arnavutköy/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 7 adet taşınmazdan oluşan binanın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KİM-2101035 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Ahmet Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	KOCAELİ
İlçesi	:	KÖRFEZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	YARIMCA (ŞÜYULANDIRMA)
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	756
Parsel No	:	19
Alanı	:	706 m ²
Vasfı	:	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
BB. No	:	EKTEDİR
BB. Nitelik	:	EKTEDİR
BB. Kat	:	EKTEDİR
Arsa Payı	:	EKTEDİR
Yevmiye No	:	EKTEDİR
Cilt No	:	EKTEDİR
Sayfa No	:	EKTEDİR
Tapu Tarihi	:	EKTEDİR

BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ											
ADA	PARSEL	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		YEVİMİYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	
756	19	B+Z+ASMA	1	DEPOLU DÜKKAN	302	/	706	9175	326	32210	15.10.2012
756	19	1	2	İŞYERİ	126	/	706	9175	326	32211	15.10.2012
756	19	1	3	MESKEN	38	/	706	9175	326	32212	15.10.2012
756	19	2	4	İŞYERİ	126	/	706	9175	326	32213	15.10.2012
756	19	2	5	MESKEN	38	/	706	9175	326	32214	15.10.2012
756	19	3	6	MESKEN	38	/	706	9175	326	32215	15.10.2012
756	19	4	7	MESKEN	38	/	706	9175	326	32216	15.10.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.01.2021 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. **Aşağıda belirtilmiş olan takyidatlar değerlendirme konusu tüm bağımsız bölümler için müşterektir.**

Beyanlar Hanesi:

* Yönetim Planı : 15/10/2012 (15.10.2012 - 9175)

Şerhler Hanesi:

* İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir. (10.08.2020 - 10101)

Rehinler Hanesi:

* 26.02.2020 tarih ve 3186 yevmiye numarası ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine 12.000.000 TL tutarında % 22 değişken faizli 1. derece ipotek şerhi bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı gözlemlenmiştir.

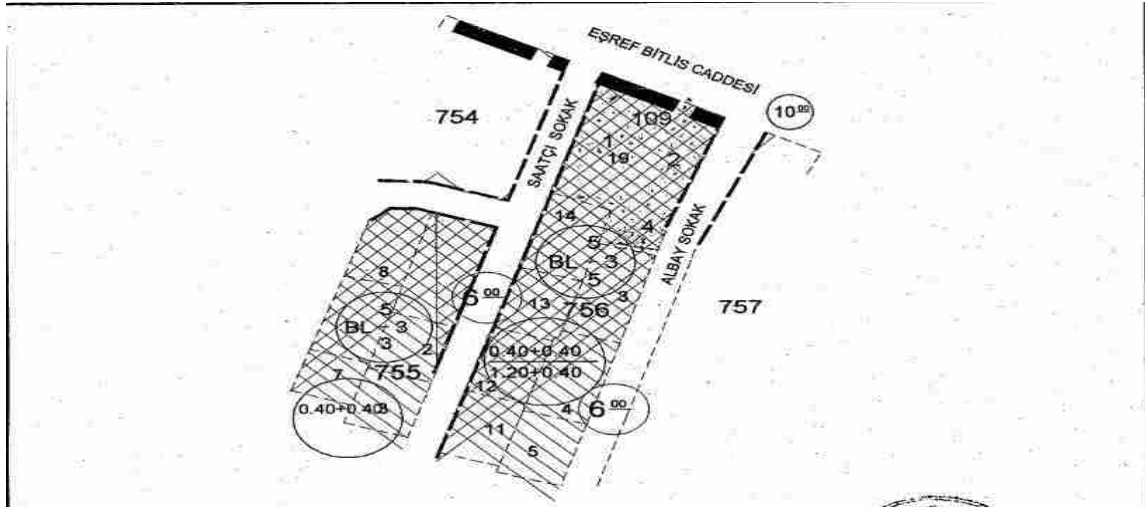
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Körfez Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazların bulunduğu parsel; 18.03.2002 tasdik tarihli Uygulama İmar Planı'nda Taks:0.40 +0.40 Kaks: 1.20+0.40 H:3 kat olan blok nizamda ticaret alanında yer almaktadır. Bununla beraber bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, yalnızca ticari aktivitenin bulunduğu yola cepheli binaların zemin katlarının ticaret olma şartı aranır. Plan üzerinde T1 lejantı verilen yoğun ticaret kullanımına sahip alanlarda, ticaretin desteklenmesi ve geliştirilmesi adına, binanın tamamı ticari amaçlı kullanılmak ve yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak ve KAKS değeri Max:0.40 aşılmamak koşulu ile hmax: 4 kat olacak şekilde bina yaptırılabilir. Bu kullanımda Taks:0.40 + 0.40 Kaks: 1.20 + 0.40 olabilmektedir. Sadece zemin katların ticaret, üst katların konut kullanılması durumunda; hmax:3 (üç) kat değerini aşmayacak şekilde bina yaptırılacaktır.

BAZI İLGİLİ PLAN NOTLARI

- ** Kapalı ve açık çıkmalar emsal hesabına dahil değildir.
- ** Binaya asma kat yapılması halinde bina yüksekliği 11.50 m. olacaktır.
- ** Planda Blok nizam verilen adalarda; imar yönetmeliğine bağlı kalmak şartıyla, ikişerli üçerli veya daha fazla blok tipi oluşturacak şekilde cephe düzenlemeye; ayırık yapılaşmaya da müsait parsellerde mevcut yapılar dikkate alınarak ayırık nizam düzenlemeye Belediyesi yetkilidir.
- ** Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar geçerlidir. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, bu planın onay tarihinden sonra, kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlarda olan değişiklikler ve yeni hukuki metinler de plan veya plan hükmü değişikliğine gerek kalmaksızın planlama alanında geçerli olacaktır. Planlama sınırı içinde özel kanunlarla belirlenmiş alanların bulunması halinde, bu alanlarda özel kanun hükümleri geçerlidir. Plan ve plan hükümlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



KÖRFEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				PARSEL SAHİBİNİN ADI SOYAD: Eran Alışveriş Hizmetleri ve Gıda Tic. Anonim Şir ADRESİ: Güney Mah. Esref Bitlis Cad. No: 109 KÖRFEZ			
SAYI: 609 TARİH: 03/09/2009				03/09/2009 TARİH VE 609 SAYILI DİLEKÇENİN KARŞILIĞIDIR.			
KADASTRO BİLGİLERİ	Mahalle/Semt	Kadastro Pafta	İmar Pafta	Ada No	Parsel No	Dış Kapı No	İmar Planı Onay Tarihi
	Güney		19 J. I. c G23B21c3a	755	19	109	18/03/2002
İMAR PLANINDAKİ DURUMU: Ticari				YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU: UYGUN ALAN			
ZEMİN ETÜDLERİNDE YAPILACAK ARAZİ ÇALIŞMALARI							
☐ Araştırma Çukuru ☒ Araştırma Çukuru veya Sondaj ☐ Sondaj ☒ Sismik Kırılma Çalışması							
☒ Elektrik Özdirenç Çalışması ☒ Laboratuvar Deneyleri ☐ Diğer							
YAPI VE PARSEL BİLGİLERİ							
YAPININ				PARSELİN			
Kat Adedi	3	Ön Bahçe Mesafesi	5.00 m	Yüzölçümü	706.00m2	Azami Taban Alanı	565.00 m2
Bina Yüksekliği	9.50 m	Yan Bahçe Mesafesi	5.00 m	TAKS	0.40+0.40	Azami İnşaat Alanı	1130.00 m2
Bina Derinliği	Hesaplanacak	Arka Bahçe Mesafesi	Hesaplanacak	KAKS	1.20+0.40	İnşaat Nizamı	Blok
AÇIKLAMA:				1) Proje çizilmeden önce kanal bağlantıları için İSU BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN görüş yazısı alınması gereklidir. 2) Tüm açık ve kapalı çıkışlar KAKS'a dahil değildir. 3) İş bu imar durumu YENİLEME için verilmiştir. 4) Binaya asma kat yapılması halinde bina yüksekliği 11.50m olacaktır.			
				04/09/2009			

2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Alınan bilgiye göre son üç yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya incelemesi Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan dijital belgeler vasıtası ile yapılmıştır. Binaya ait ruhsat belgeleri, yapı kullanma izin belgeleri, eski ve yeni mimari projeler, imar durumu, aplikasyon ve diğer belgeler görülmüştür. Dosyasında olumsuz bir encümen kararı veya yapı tatil tutanağına rastlanmamıştır. Parsele ait ilk ruhsat belgesi 21.11.1977 tarih ve 52/3 numaralıdır. Bu belge 3 mağaza, 3 depo ve 28 adet pasaj içi dükkan için düzenlenmiştir. Toplam inşaat alanı 1.734 m2, toplam kat sayısı 6 dır. Parselin eski kadastral parsel numarası 6481 dir.

Bu tarihten sonra 1980'li yıllarda kısmi alınmış iskan belgeleri görülmüş olup ilk tadilat ruhsatı 04.09.2009 tarih ve 388/87 numara ile düzenlenmiştir. Bu belge 880 m2 1 süpermarket ve 736 m2 kullanımlı 2 ofis işyeri için düzenlenmiştir. Toplam kat sayısı 6, inşaat sınıfı yapı grubu IIIA, toplam inşaat alanı ise 1.616 m2 dir. Ayrıca ruhsatın arka sayfasından bu ruhsatın 4 normal katta 110*4 m2 lik meskenlere ilave olarak verildiği anlaşılmaktadır. İskan belgelerinde süpermarket ve işyeri binasına ait iskan belgeleri ayrı ayrı düzenlenmiştir. Süpermarket için 02.10.2009 tarih ve 336/38 numaralı 880 m2 için verilmiş iskan belgesi bulunmaktadır. Bu belge bodrum + zemin + 1 normal kat için düzenlenmiştir. 2 adet İşyeri için ise 13.11.2009 tarih ve 338/29 numaralı iskan belgesi bulunmaktadır.

Bu belge de 1. ve 2. normal katta 1'er adet işyeri için düzenlenmiştir. Toplam inşaat alanı 736 m2; inşaat sınıfı yapı grubu IIIA dır. Bu alınmış olan belgelerden sonra dosyasında 13.01.2014 tarih ve 421/79 numaralı 1 tadilat ruhsatı daha görülmüştür. Bu belge de 5 ofis işyeri için 1.616 m2 inşaat ve 4 kat için düzenlenmiştir. İnşaat sınıfı yapı grubu IIIA dır. Numarataj düzeltilmesi ve iç kapı numaralarının verilmesi ile ilgili olarak düzenlenmiştir. Yine numarataj için 22.01.2014 tarih ve 400/47 numaralı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Bu belge de 368 m2 işyeri için düzenlenmiştir. Yeni numarataj ve numaratajların düzeltilmesi için verilmiştir. 04.09.2009 tarih ve bila numaralı onaylı mimari kat irtifak projesi TKGM web portalında ve belediye dosyasında dijital ortamda incelenmiştir. Değerlemede bu proje üzerinden hesaplanan brüt alanlar esas alınmıştır.

Ada/ Parsel	Tarih	Sayı	Belge Türü	Yapı Sınıfı	Niteliği	Bağ.Böl. Sayısı	Alanı
0/6481	21.11.1977	52/3	Yeni Yapı	IIIA	MESKEN	6	1.734,00 m ²
0/6481	19.10.1983	106/30	Tadilat-Bodrum		DEPO	4	267,00 m ²
756/2	27.08.1989	146/17	YapıKullanma İzin Belgesi		EV+MAĞAZA	5	713,00 m ²
756/2	23.1.1989	187/36	Tadilat Ruhsatı		EV+MAĞAZA	5	675,00 m ²
756/2		174/6	Yeni Yapı		EV+MAĞAZA	6	596,00 m ²
763/19	29.07.2002	353/52	Tadilat Ruhsatı		DUKKAN+MES KEN BODRUM KAT	2	72,00 m ²
756/19	04.09.2009	388/87	Tadilat	IIIA	SÜPERMARKET + İŞYERİ	3	1.616,00 m ²
756/19	13.01.2014	421/79	Tadilat	IIIA	SÜPERMARKET + İŞYERİ	5	1.616,00 m ²
756/19	02.10.2009	336/38	Yapı kullanma izin belgesi	IIIA	SÜPERMARKET	1	880,00 m ²
756/19	13.11.2009	338/29	Yapı kullanma izin belgesi	IIIA	İŞYERİ	2	736,00 m ²
756/19	22.01.2014	400/47	Yapı kullanma izin belgesi	IIIA	İŞYERİ	3	368,00 m ²

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins değişikliği yapılmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

04.09.2009 tarih ve bila numaralı onaylı mimari kat irtifak projesi TKGM web portalında ve belediye dosyasında dijital ortamda incelenmiştir. Değerlemede bu proje üzerinden hesaplanan brüt alanlar esas alınmıştır. Dosyasındaki ruhsat ve iskan belgeleri arasında önemli bir zaman farkı bulunmaktadır. Bununla birlikte dosyasında kronolojik olarak yapılan incelemede binanın yıkılarak yeniden yapılmadığı, yapılan proje tadilatları ve alınan ruhsat belgeleri ile son halini aldığı gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ruhsat ve iskan belgelerinde yapılan incelemede yapı denetim firması ile ilgili kısımların boş olduğu gözlemlenmiştir. Yapı denetim firmasının adres ve ünvanı gibi verilere ulaşılamamıştır.

2.3.6 - 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, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

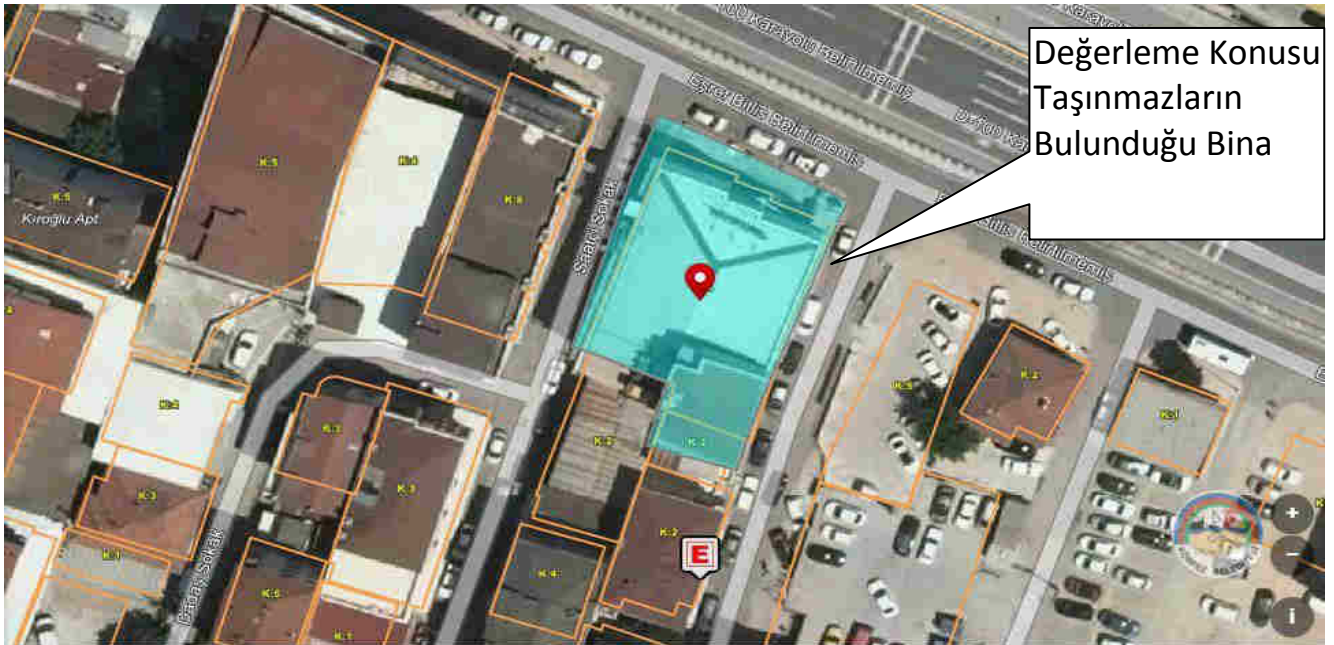
Değerleme konusu taşınmazlar; Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Güney Mahallesi içerisinde 756 ada 19 parselde konumlanmış olan ana gayrimenkul niteliği "6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI" olan binada yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı bodrum + zemin + asma kattan oluşan depolu dükkan nitelikli taşınmaz; 2 bağımsız bölüm numaralı işyeri nitelikli taşınmaz, 3 bağımsız bölüm numaralı mesken nitelikli taşınmaz, 4 bağımsız bölüm numaralı işyeri nitelikli taşınmaz ile 5, 6, 7 bağımsız bölüm numaralı mesken nitelikli taşınmazlardır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bina E-5 karayolunun yan yoluna cepheli Eşref Bitlis Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bina 3 yola cepheli olup konut girişi Albay Sokak'tan, diğer işyeri girişleri ise Saatçi Sokak'tan sağlanmaktadır. Bina ana cadde üzerinde görünürlüğü iyi durumdadır. Araç trafiği daha yoğun olmakla birlikte yaya hareketliliğinin de bulunduğu gözlemlenmiştir. Yakın çevre ticaret ve konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Ana cadde üzeri zemin ve normal katlar ticari fonksiyonlu olup karma bir yerleşim alanı olarak gözlemlenmiştir. Ulaşım imkanları iyi olup ilçe merkezinde konumlanmıştır. Altyapı olanakları iyi durumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Hereke veya Kocaeli yönlerinden Körfez İlçesine doğru E-5 veya TEM çevreyolları vasıtası ile ulaştıktan sonra yan yola girilerek Eşref Bitlis Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Bina E-5 çereyolunun güney kısmında yer almaktadır. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilirliği bulunmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel 706 m² yüzölçümüne sahiptir. Düz bir topoğrafyada yer almakta olup Eşref Bitlis Caddesi'ne, Saatçi Sokak ve Albay Sokak'a olmak üzere 3 imar yoluna cephelidir. Parsel üzerinde 2 ayrı girişli yapı bulunmaktadır. Bunlardan biri cadde cephe ticari fonksiyonlu bina olup bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Arka cephede ise Albay Sokak'tan girişi sağlanan konut yapısı bulunmaktadır. Parsel bünyesinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup toplam 7 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina için ilk ruhsat belgesi 1977 tarihli olup bina yaşı bu yıl olarak esas alınmıştır. Bağımsız bölüm özellikleri aşağıdaki başlıkta anlatılmıştır:

1 numaralı bağımsız bölüm depolu dükkan niteliklidir. Bodrum kat, zemin kat ve asma kat kullanımlarından oluşmaktadır. Bodrum katta depo, soğuk hava deposu, mal kabul, ofis, mutfak, bilgi işlem, wc-lavabo bölümleri ile mescit bölümü yer almaktadır. Bu katta yaklaşık 410 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır. Zemin katta dükkan bölümü yer almakta olup bağımsız bölüm erişimi bu kattan cadde cephesinden sağlanmaktadır. Bu katta 376 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır. Asma katta ise bu bağımsız bölüme ait yaklaşık 45 m² ofis kullanımı bulunmaktadır. Mahallinde bu ofisin dükkan ile bağlantısının iptal edildiği gözlemlenmiştir. Bağımsız bölüm toplam brüt alanı 831 m² olarak hesaplanmıştır.

2 numaralı bağımsız bölüm işyeri niteliklidir. 1. normal katta konumlanmıştır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 368 m² olarak hesaplanmıştır. Bu katta yer alan wc-lavabo bölümleri ortak alan olarak değerlendirilmiş ve brüt alana dahil edilmemiştir.

3 numaralı bağımsız bölüm 1. normal katta arka cephede yer almaktadır. Mesken niteliklidir. Yaklaşık brüt kullanım alanı 82 m² olarak hesaplanmıştır. Mahallinde büro olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir.

4 numaralı bağımsız bölüm işyeri niteliklidir. 2. normal katta konumlanmıştır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 390 m² olarak hesaplanmıştır.

5 numaralı bağımsız bölüm 1. normal katta arka cephede yer almaktadır. Mesken niteliklidir. Yaklaşık brüt kullanım alanı 82 m² olarak hesaplanmıştır.

6 ve 7 numaralı bağımsız bölümler mesken niteliklidir. 3. ve 4. normal katlarda konumlanmış durumdadırlar. Her birinin yaklaşık brüt kullanım alanı 82 m² olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz tek mülkiyete sahip olup, aynı malike aittir. Tamamı parsel üzerindeki yapıyı oluşturmaktadır. Bina ortak alanları dahil kat alanları projesinde aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Kat	İnşaat Alanı
Bodrum Kat	410,00 m ²
Zemin Kat	410,00 m ²
Asma Kat	60,00 m ²
1.Normal Kat	478,00 m ²
2.Normal Kat	578,00 m ²
3.Normal Kat	100,00 m ²
4.Normal Kat	100,00 m ²
TOPLAM	2.136,00 m²

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: IIIA
Kullanım Amacı	: KONUT + DÜKKAN
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: KLİMA - KOMBI
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: YOK
Hidrofor	: YOK
Asansör	: YOK
Jeneratör	: YOK
Intercom Tesis	: YOK
Yangın Tesisatı	: YANGIN MERDİVENİ MEVCUT
Dış Cephe	: GİYDİRME CEPHE + DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: YOK
Güvenlik	: YOK
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: 3 CEPHE
Deprem Bölgesi	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazlar genel olarak bakımlı durumdadır. Zeminler kullanım amacına göre seramik ve laminat parke; duvarlar ise plastik boyalıdır. Her iki bina girişinde de asansör bulunmamaktadır. 1 numaralı bağımsız bölüm kiracı firma tarafından perakende et satış mağazası olarak kullanılmaktadır. 2 numaralı bağımsız bölüm kiracı tarafından kuaför, 4 numaralı bağımsız bölüm ise kiracı tarafından dersane olarak işletilmektedir. Konut kullanımlı binada ise 3 no'lu bağımsız bölüm kiracı tarafından büro olarak kullanılmakta olup 5,6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler konut kullanımlıdır. Genel olarak bakım veya tadilat ihtiyacına rastlanmamıştır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması, kat mülkiyetinin kurulmuş olması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir İl'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölçük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.

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



Harita 1 - Kocaeli'nin Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 1.953.035 kişidir.

4.1.2 - Körfez İlçesi

Körfez, Kocaeli'nin 12 ilçesinden biri olup, son nüfus sayımına göre nüfusu 165.503'dir. İlçe merkezinin nüfusu ise, 83.174'tür. 16 adet köyü, 20 adet mahallesi ve 865 adet cadde ve sokağı vardır. Denize 13.500 metre kıyısı ve çok eski tarihe sahip olan ilçemiz tarih içerisinde; brunga, Grünge, brunca, Satryas gibi isimleri taşıdıktan sonra 1420 yıllarında Türklerin eline geçmesiyle, yarım kalmış konut yerlerinde oluşmasından dolayı Yarımca ismini almıştır. 27.05.1964 yılında belediye teşkilatının kurulmasıyla çalışmalarına başlamış ve son olarak da 1988 yılında Körfez ismini alarak ilçe olmuştur.

Körfez İlçemizden; TEM Otoyolu, D-100 Karayolu ve Demiryolu geçmektedir. Karayollarının İlçemiz boyunca uzunluğu 10,000 metreyi bulmaktadır. Deniz ulaşımı da bulunmaktadır. Körfez ilçemizde denize açık; rıhtım, iskele ve gezi yerleri bulunmakta, turistik Deniz Köşkü ve Sahil Çay bahçeleri halkımıza çağdaş hizmetler sunmaktadır. Tütünçiftlik Fener Gölü çevre düzenlemesi kapsamında Uluslararası standartlara (Formula yarışlarının da yapılabildiği) uygun oto yarış pisti, yapay göl, halka açık 3 km'lik kıyı bandı ve parklar halkın hizmetindedir. Yine Yarımca'da bulunan Açık Hava Tiyatrosu 12.000 m2'lik alanda 5000 kişilik antik üslup ile kültür faaliyetlerinde büyük hizmet vermektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Körfez ilçesinin Toplam Nüfusu 169.304 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."
(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3,2%	7,5%	2,8%	0,9%	-5,0%*	5,0%*
Enflasyon	8,5%	11,9%	20,3%	11,8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26,8	-\$40,6	-\$20,7	\$8,0	\$2,9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3,1%	-4,8%	-2,6%	1,1%	0,4%*	-0,2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3,52	3,78	5,30	5,96	7,02*	7,26*
İşsizlik Oranı	12,0%	9,9%	13,5%	13,7%	17,2%*	15,6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
Kaynak: TÜİK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019'da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleştirilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	6.768	6.951	6.558
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı - sınırlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Körfez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, TKGM web tapu portalı ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Donatı alanlarına yakın konumdadır.
- * Kat mülkiyetlidir.
- * Ticari potansiyeli ve tabela - reklam avantajı bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yapım yılı eskidir. Deprem öncesinde inşa edilmiştir.
- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Her iki bina girişinde de asansör bulunmamaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaa aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; 756 ada 19 parselde yer alan 7 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi, yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Konut Emsaller

1 Adres Gayrimenkul

Tel 0537 396 19 23

Emsal taşınmaz aynı lokasyonda daha iç kesimde yeni bir binada yer almaktadır. Ara katta yer alan taşınmaz 2+1 planlıdır. 90 m2 olarak pazarlanmaktadır. Konum olarak daha dezavantajlı, bina yaşı olarak daha iyi nitelikte olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	90	.-M ²	260.000	.-TL	2.889	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

2 Sahibinden

Tel 0544 808 04 00

Emsal taşınmaz aynı lokasyonda daha iç kesimde 3-4 yaşında bir binada yer almaktadır. Ara katta yer alan taşınmaz 2+1 planlıdır. 90 m2 olarak pazarlanmaktadır. Konum olarak daha dezavantajlı, bina yaşı olarak daha iyi nitelikte olduğu düşünülmektedir. 850 TL civarında kira getirisi sağlayabileceği beyan edilmiştir.

SATILIK	90	.-M ²	230.000	.-TL	2.556	.-TL/M ²
KİRALIK	90	.-M ²	850	.-TL	9	.-TL/M ²

3 Sahibinden

Tel 0532 501 19 19

Emsal taşınmaz aynı lokasyonda daha iç kesimde yeni bir binada yer almaktadır. Ara katta yer alan taşınmaz 3+1 planlıdır. 130 m2 olarak pazarlanmaktadır. Konum olarak daha dezavantajlı, bina yaşı olarak daha iyi nitelikte olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	130	.-M ²	355.000	.-TL	2.731	.-TL/M ²
KİRALIK	130	.-M ²	1.250	.-TL	10	.-TL/M ²

4 Avrupa Gayrimenkul

Tel 0537 693 19 90

Aynı lokasyonda değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın konumda yer alan taşınmaz 10-15 yaşında bir binada 1. katta yer almaktadır. 3+1 planlı olup 125 m2 olarak pazarlanmaktadır. Konum olarak daha dezavantajlı, bina yaşı için nispeten daha iyi olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	125	.-M ²	287.500	.-TL	2.300	.-TL/M ²
KİRALIK	125	.-M ²	1.000	.-TL	8	.-TL/M ²

5 Sahibinden

Tel 0553 891 98 90

Aynı muhit içerisinde Tüpraş Camisinin hemen arkasında yer alan dubleks daire satılık durumdadır. 5-10 yaş aralığında olduğu beyan edilmiştir. 230 m2 brüt olarak pazarlanmaktadır. Konum olarak dezavantajlı, alan olarak büyük, bina yaşı için ise daha iyi nitelikte olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	230	.-M ²	420.000	.-TL	1.826	.-TL/M ²
KİRALIK	230	.-M ²	1.500	.-TL	7	.-TL/M ²

Kiralık Konut Emsaller

6 Dolido Gayrimenkul

Tel 0532 056 78 61

Emsal taşınmaz aynı lokasyonda 25-30 yaş aralığında bir binada yer almaktadır. 2+1 planlı daire 115 m2 olarak pazarlanmaktadır. 4 katlı binanın 4. katında yer almaktadır. Bina yaşı olarak benzer, konum olarak daha dezavantajlıdır.

KİRALIK	115	.-M ²	800	.-TL	7	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----	------	---	---------------------

7 Pozitif Emlak

Tel 0542 512 12 70

Emsal taşınmaz aynı lokasyon içerisinde yeni bir binanın 2. katında konumlanmıştır. 2+1 planlı daire 90 m2 olarak pazarlanmaktadır. Ara katta olup bina yaşı açısından daha iyi nitelikte konum olarak daha sapa konumdadır.

KİRALIK	90	.-M ²	1.050	.-TL	12	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-------	------	----	---------------------

8 Sahibinden

Tel 0536 781 25 95

Çok yakın konumda Tuğrul Caddesi üzerinde yer alan taşınmaz 4-5 yıllık bir binada ara katta yer almaktadır. İşlek bir cadde üzerinde konumlanmıştır. 3+1 planlı daire 130 m2 olarak pazarlanmaktadır. Bina yaşı olarak daha iyi, konum olarak benzer niteliktedir.

KİRALIK	130	.-M ²	1.250	.-TL	10	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

Satılık Dükkan Emsaller

9 Remax Maximum

Tel 0505 246 78 20

Aynı lokasyon içerisinde Tuğrul Caddesi'nde yer alan asma katlı dükkan satılık durumdadır. 476 m2 2 kat toplam brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Benzer nitelikte işlek bir cadde üzerinde yer almaktadır. Birçok sektöre uygun nitelikte olduğu düşünülmektedir. 2-3 yaşındadır. Bina yaşı olarak daha iyi, işleklik olarak benzer niteliktedir.

SATILIK	476	.-M ²	2.700.000	.-TL	5.672	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

10 Yakut Gayrimenkul

Tel 0531 582 72 04

Emsal taşınmaz Tuğrul Caddesi'ni kesen Fetih Caddesi'nde yer almaktadır. 620 m2 brüt toplam alanı ile pazarlanmaktadır. Depolu olduğu beyan edilmiştir. 6.000 TL net kira getirisine sahip olduğu beyan edilmiştir. İşlek bir cadde üzerinde yer almaktadır. Konum ve şerefiye olarak benzer nitelikte olabileceği düşünülmektedir.

SATILIK	620	.-M ²	2.500.000	.-TL	4.032	.-TL/M ²
KİRALIK	620	.-M ²	6.000	.-TL	10	.-TL/M ²

11 Dolido Gayrimenkul

Tel 0541 441 76 61

Emsal taşınmaz E-5 çevreyolunun üst kısmında kuzey yan yolu üzerinde yer almaktadır. 800 m2 olarak pazarlanan dükkan 2 katlı olup 8.500 TL kira getirisi bulunduğu beyan edilmiştir. Benzer işleklikte olup 10-15 yaş aralığındadır.

SATILIK	800	.-M ²	2.800.000	.-TL	3.500	.-TL/M ²
KİRALIK	800	.-M ²	8.500	.-TL	11	.-TL/M ²

12 Sahibinden

Tel 0532 515 62 02

Mimar Sinan Mahallesi'nde (farklı bir mahallede daha işlek bir noktada) yer alan taşınmaz 100 m2 zemin kat 120 m2 bodrum kat kullanımlarından oluşmaktadır. Toplam brüt alanı 220 m2 olup Burger King olarak işletildiği beyan edilmiştir. Yaya trafiği açısından daha yoğun çarşı nitelikli bir konumda yer almaktadır.

SATILIK	220	.-M ²	1.695.000	.-TL	7.705	.-TL/M ²
KİRALIK	220	.-M ²	8.500	.-TL	39	.-TL/M ²

13 Ünaltın İnşaat

Tel 0537 865 09 40

Kuzey yan yolu kesen Aldülhamit Han Caddesi üzerinde yeni yapılan inşaatın zemin katında yer alan dükkan satılık durumdadır. Taşınmaz 112 m2 zemin kat ve 112 m2 bodrum kat kullanımı ile pazarlanmaktadır. Bina yaşı açısından çok daha iyi, konum açısından daha dezavantajlıdır.

SATILIK	224	.-M ²	1.125.000	.-TL	5.022	.-TL/M ²
KİRALIK	224	.-M ²	5.000	.-TL	22	.-TL/M ²

Satılık Arsa Emsaller

14 Sahibinden

Tel 0533 743 91 81

Güney Mahallesi'nde Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan 55 da 22 parsel no'lu taşınmaz satılık durumdadır. Kaks:1.20 Taks:0.40 olan 3 kat ticaret alanında yer alan taşınmaz konum ve imar fonksiyonu açısından daha dezavantajlıdır. Parsel net alanı 248 m2 dir.

SATILIK	248	.-M ²	360.000	.-TL	1.452	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

15 Ünaltın İnşaat Emlak

Tel 0537 865 09 40

Kuzey Mahallesi'nde kuzey yan yoluna cephe 4 parsel satılık durumdadır. Ticari imarlı parsellerin net alanlı olduğu ve tevhid edildiği takdirde prestijli bir ticari bina yapılabileceği beyan edilmiştir. Çoklu parsel olmasından dolayı değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

SATILIK	1210	.-M ²	5.000.000	.-TL	4.132	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

16 Sahibinden

Tel 0507 856 84 04

Emsal taşınmaz Kuzey mahallesinde E-5 e çok yakın konumda sokak içerisinde bulunmaktadır. Kaks:1.20 Taks: 0.40 olan 9.50m. Konut alanında yer almaktadır. 663 ada 3 parsel numaralı taşınmazdır. 400 m2 yüzölçümüdür. İmar lejantı ve konum açısından derzavantajlı olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	400	.-M ²	850.000	.-TL	2.125	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

17 Taşçı Emlak

Tel 0538 584 28 13

Emsal taşınmaz 246 ada 2 parsel olup, İzmit-İstanbul yoluna paralel sokak içindedir. 295 m2 alanlı olup, ticaret imarlıdır. Taşınmaz için 2.050.000.-TL istenilmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı,alan olarak daha küçüktür. İstenilen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	295	.-M ²	2.050.000	.-TL	6.949	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

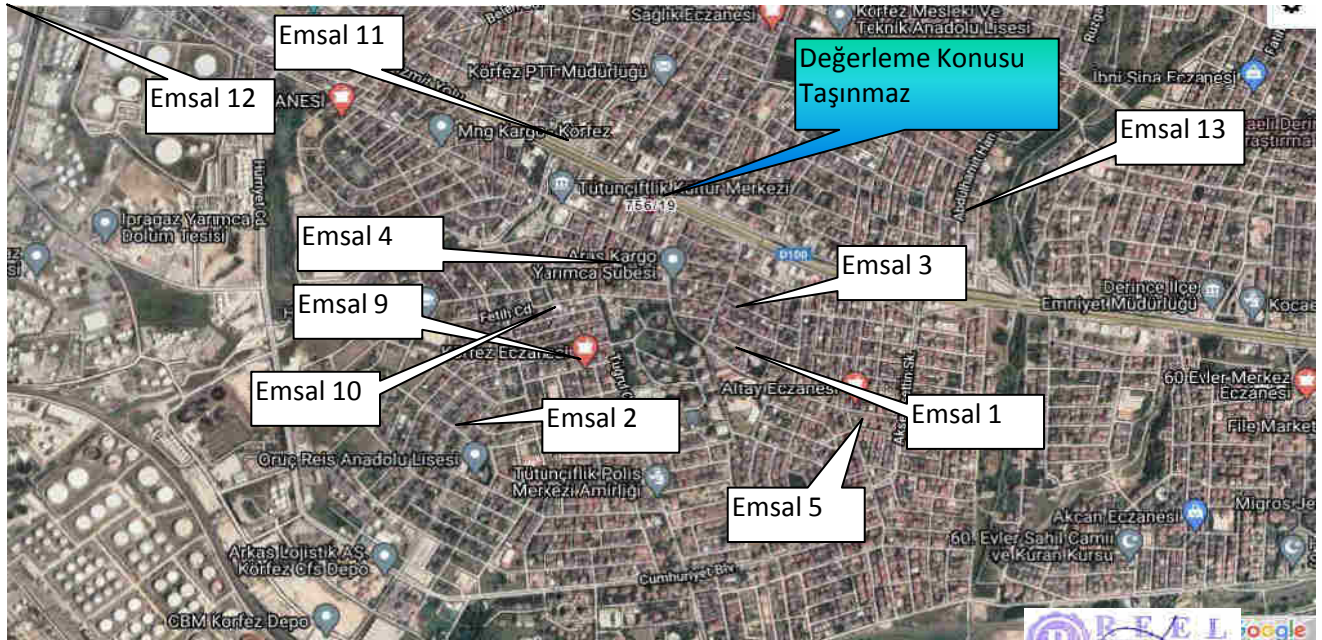
18 Emek Emlak

Tel 0542 773 48 17

Emsal taşınmaz 240 ada 5 parsel olup, İzmit-İstanbul yolun üzerindedir. 648 m2 alanlı olup, ticaret imarlıdır. Taşınmaz için 1.850.000.-TL istenilmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak benzer olup, tarla niteliklidir.

SATILIK	648	.-M ²	1.850.000	.-TL	2.855	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		260.000	230.000	355.000	287.500	420.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	82	90	90	130	125	230
BİRİM M ² DEĞERİ		2.889	2.556	2.731	2.300	1.826
ALANA İLİŞKİN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BÜYÜK
DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	20%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	1. KAT	2	3	2	1	3+Çatı
KATA İLİŞKİN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA	SOKAK	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA		5%	0%	0%	10%	5%
İLİŞKİN DÜZELTME						
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN		10%	10%	5%	10%	10%
DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER		BİNA YAŞI	BİNA YAŞI	BİNA YAŞI	BİNA YAŞI	TEK MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
PAZARLAMA		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAYINA İLİŞKİN						
DÜZELTME						
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-10%	-15%	-5%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.280	2.600	2.300	2.321	2.185	2.009

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (9)	EMSAL (10)	EMSAL (11)	EMSAL (12)	EMSAL (13)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		2.700.000 SATILIK BENZER 0%	2.500.000 SATILIK BENZER 0%	2.800.000 SATILIK BENZER 0%	1.695.000 SATILIK BENZER 0%	1.125.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	831	476 5.672 ORTA KÜÇÜK -10%	620 4.032 BENZER 0%	800 3.500 BENZER 0%	220 7.705 ORTA KÜÇÜK -10%	224 5.022 ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	10. KAT	B+Z ORTA KÖTÜ 10%	B+Z BENZER 0%	B+Z BENZER 0%	B+Z BENZER 0%	B+Z BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	SOKAK	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET YAYA TRAFİĞİ -10%	BİNA YAŞI BENZER -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-18%	-10%	-10%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	-10%	-10%	-45%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.000	5.218	3.629	3.150	4.238	3.767

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, benzer konumlu benzer nitelikte konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre normal katlarının 2000.-TL/m² ile 2.500.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama konut birim m² değeri olarak 2.280 TL/m² takdir edilmiştir. Dükkan nitelikli taşınmazlar ise daha geniş bir değer aralığında pazarlanmaktadır. Tüm dükkan nitelikli emsaller depolu dükkanlardan seçilmiş olup dükkan m² birim değeri 4.000 TL/m² olarak karşılaştırma tablosundan elde edilmektedir. Zemin katta yer alan 1 numaralı bağımsız bölümün m² değeri 4.000 TL/m² alınmış olup 2 ve 4 numaralı normal katlarda yer alan ticari bağımsız bölümlerin indirgenerek değer takdiri yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE DEĞER TAKDİRİ						
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağ. Bölüm Toplam Brüt Alanı (m²)	Nitelik	m² Birim Değeri TL/M2	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)
1	B+z+ASMA	*	831,00	DÜKKAN	3.520,00	2.920.000 TL
2	1	*	368,00	İŞYERİ	3.360,00	1.230.000 TL
3	1	2+1	82,00	MESKEN	2.280,00	180.000 TL
4	2	*	390,00	İŞYERİ	3.200,00	1.240.000 TL
5	2	2+1	82,00	MESKEN	2.380,00	190.000 TL
6	3	2+1	82,00	MESKEN	2.380,00	190.000 TL
7	4	2+1	82,00	MESKEN	2.280,00	180.000 TL
TOPLAM			1.917,00	TOPLAM DEĞERLER		6.130.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Emsal taşınmazlar değerlendirildiğinde 1 numaralı emsalin imar koşulları olarak benzer, konum olarak daha kötü olduğu görülmüştür. 2 numaralı emsal 4 parselin birleşmesi ile oluşmakta olup konum olarak daha kötüdür. 3 numaralı emsa ile imar koşulları olarak benzer, konut fonksiyonlu olması ve konumu itibariyle daha kötüdür. Tüm emsaller değerlendirildiğinde, değerlendirme konusu taşınmazın konumu, alanı, ticari kabiliyeti düşünüldüğünde taşınmazların arsası için 3.750.-TL/m2 birim değer öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
756	19	706,00	3.750	2.647.500,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				2.647.000,00

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Parsel üzerindeki yapı 7 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup tamamı müşterinin mülkiyetindedir. Tüm bağımsız bölümlerin değerlemeye konu olması nedeni ile ortak alanlar dahil bina alanı dikkate alınmıştır.

Yapının 2020 yılı bayındırlık ve iskan bakanlığı tarafından belirlemiş olan 3B yapı sınıfı birim maliyeti m²/1450.-TL dir. Değer arttırıcı unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, tabela reklam avantajı, şerefiye değeri, Geliştirme Maliyeti v.b.) için arsa+bina değerinin %30'u kadar değer arttırıcı pay eklenmiştir. Buradan yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımına göre taşınmazın mevcut durum değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

756 Ada 19 Parsel					
Arsa Değeri	3.750 .-TL/M ²	X	706,00 M ²	=	2.647.000 .-TL
Bina Değeri	1.088 .-TL/M ²	X	2.036,00 M ²	=	2.214.150 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonlu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	1.312.511 .-TL
TOPLAM				=	6.173.661 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				=	6.174.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 4.50 -% 6 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada konut birimleri için kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak % 4,5 olarak kullanılmıştır. Ticari birimlerin ise kapitalizasyon oranı %6 olarak kabul edilmiştir.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	90	850	10.200	230.000	4,43%
Emsal 4	125	1.000	12.000	287.500	4,17%
Emsal 5	230	1.500	18.000	420.000	4,29%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ									
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	NiteliK	m ² Birim Kira Değeri TL/M2	Taşınmazın Aylık Kira Değeri TL/Ay	Taşınmazın Yıllık Kira Değeri TL/ Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri TL
1	B+Z+ASMA	**	831,00	DÜKKAN	18,00	14.960 TL	179.520 TL	6,00%	2.992.000 TL
2	1	**	368,00	İŞYERİ	15,00	5.520 TL	66.240 TL	6,00%	1.104.000 TL
3	1	2+1	82,00	MESKEN	12,00	980 TL	11.760 TL	4,50%	261.000 TL
4	2	**	390,00	İŞYERİ	14,00	5.460 TL	65.520 TL	6,00%	1.092.000 TL
5	2	2+1	82,00	MESKEN	12,00	980 TL	11.760 TL	4,50%	261.000 TL
6	3	2+1	82,00	MESKEN	12,00	980 TL	11.760 TL	4,50%	261.000 TL
7	4	2+1	82,00	MESKEN	12,00	980 TL	11.760 TL	4,50%	261.000 TL
TOPLAM			1.917,00	TOPLAM DEĞERLER		29.860 TL	358.320 TL		6.232.000,00 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	6.130.000,00 TL
<i>Toplam Arsa Değeri (.-TL)</i>	<i>2.647.000,00 TL</i>
<i>Toplam Bina Değeri (.-TL)</i>	<i>3.483.000,00 TL</i>

■ Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemine göre;

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	6.174.000,00 TL
<i>Toplam Arsa Değeri (.-TL)</i>	<i>2.647.000,00 TL</i>
<i>Toplam Bina Değeri (.-TL)</i>	<i>3.527.000,00 TL</i>

Müşteri talebi doğrultusunda Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yönteminde bulunan toplam değerlerin arsa ve bina olarak ayrımları yukarıdaki tabloda gösterilmiştir. Değer artırıcı unsur başlığı altında takdir edilen değerlerin binaya ilişkin olması nedeni ile bina değeri içerisinde belirtilmiştir. Pazar Yaklaşımı Yönteminde ise takdir edilen arsa değerinin toplam değerden düşülerek toplam bina değeri takdir edilmiştir.

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	6.232.000,00 TL
------------------------------------	-----------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde üç farklı yöntem kullanılmış olup, üç değer arasında farklılıklar olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve taşınmazın kat mülkiyetli olması nedeni ile taşınmazlar için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların bulunduğu kat, alan, vb. unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri Doğrudan Kapitalizasyon tablosundaki listede belirtilmiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Taşınmazlar dükkan, işyeri ve mesken kullanımlı olup kat mülkiyetlidir. Konum olarak tercih edilir bir bölgede yer almaktadırlar.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde haciz şerhi bulunduğu görülmüş olup devir işlemleri durumunda haciz şerhinin kaldırılması gerektiği düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 7 Adet taşınmazın;

09.03.2021 tarihli toplam değeri için ;

6.130.000 .-TL

(Altı Milyon Yüz Otuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

7.107.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 402487

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

FOTOĞRAFLAR

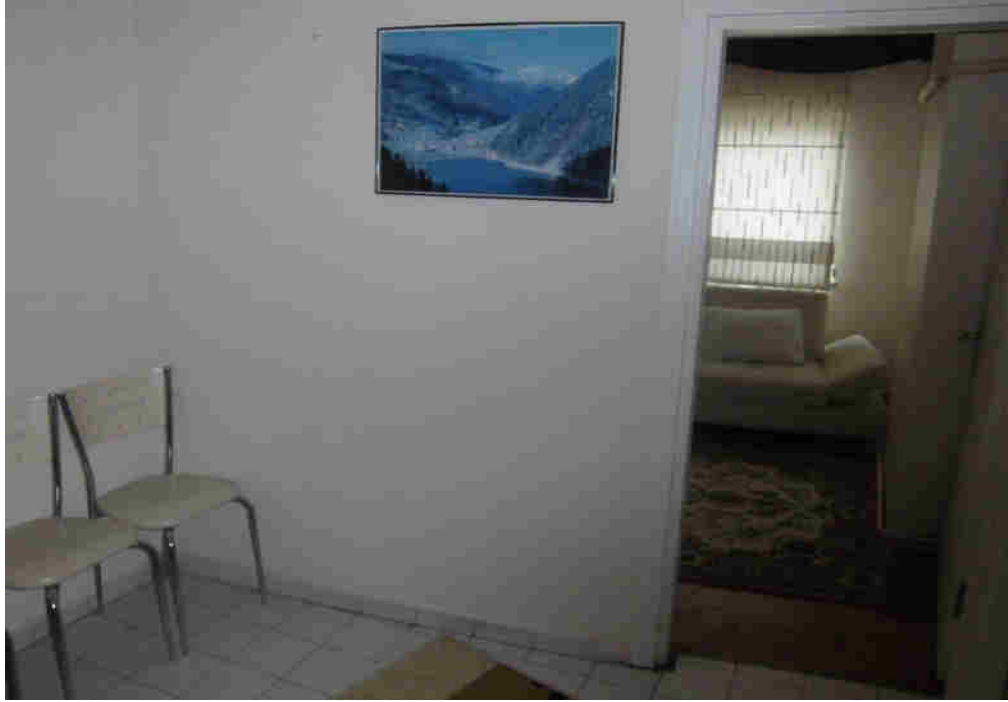
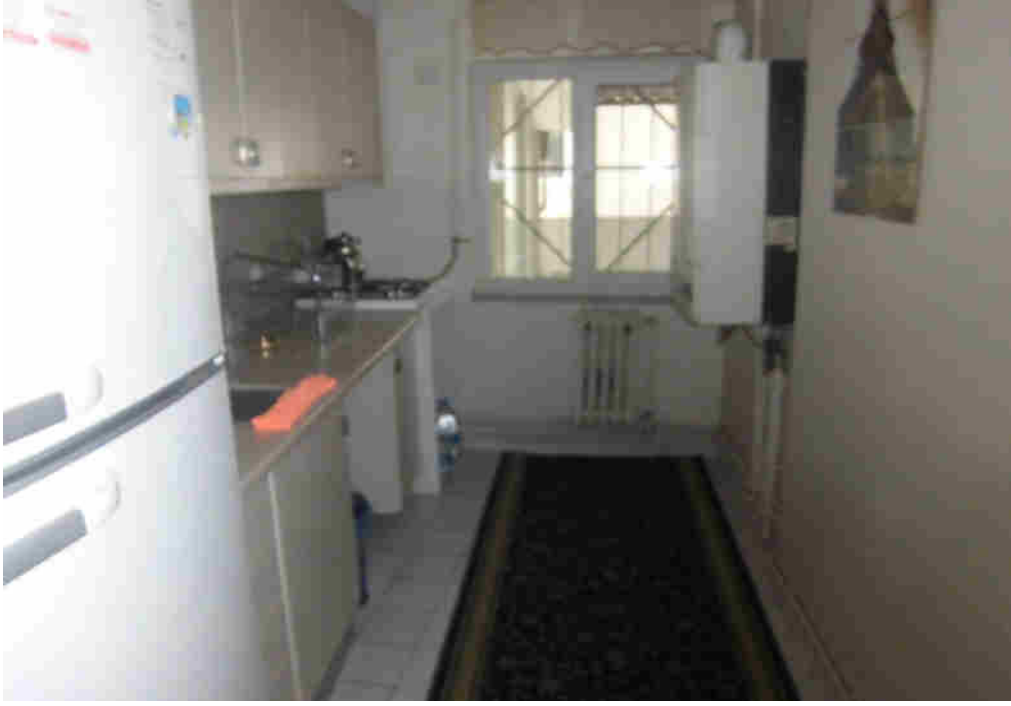


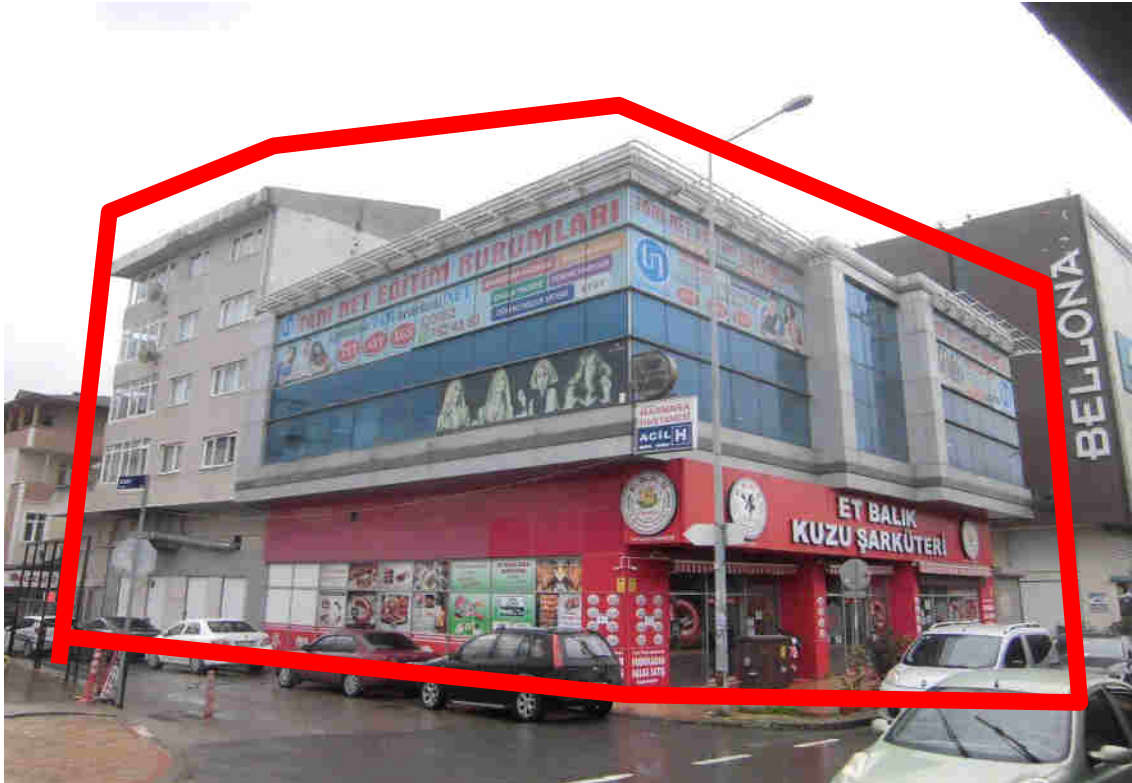
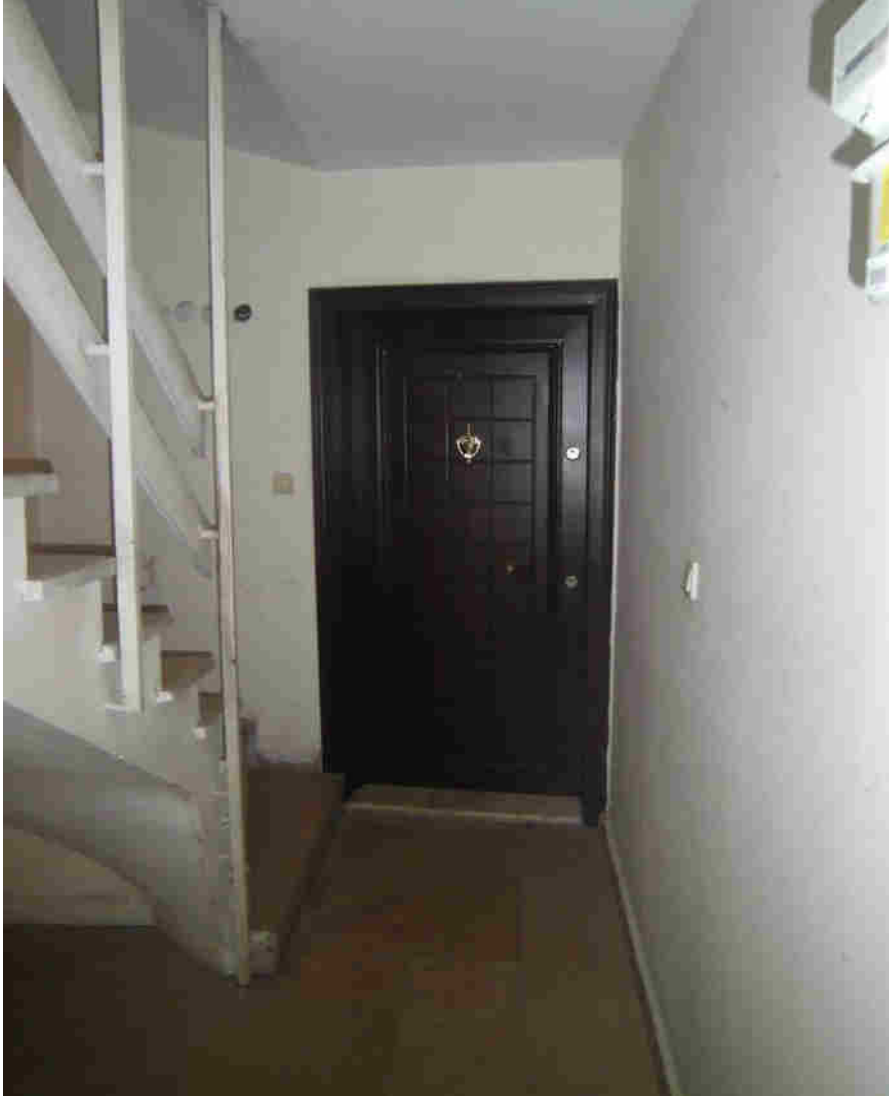














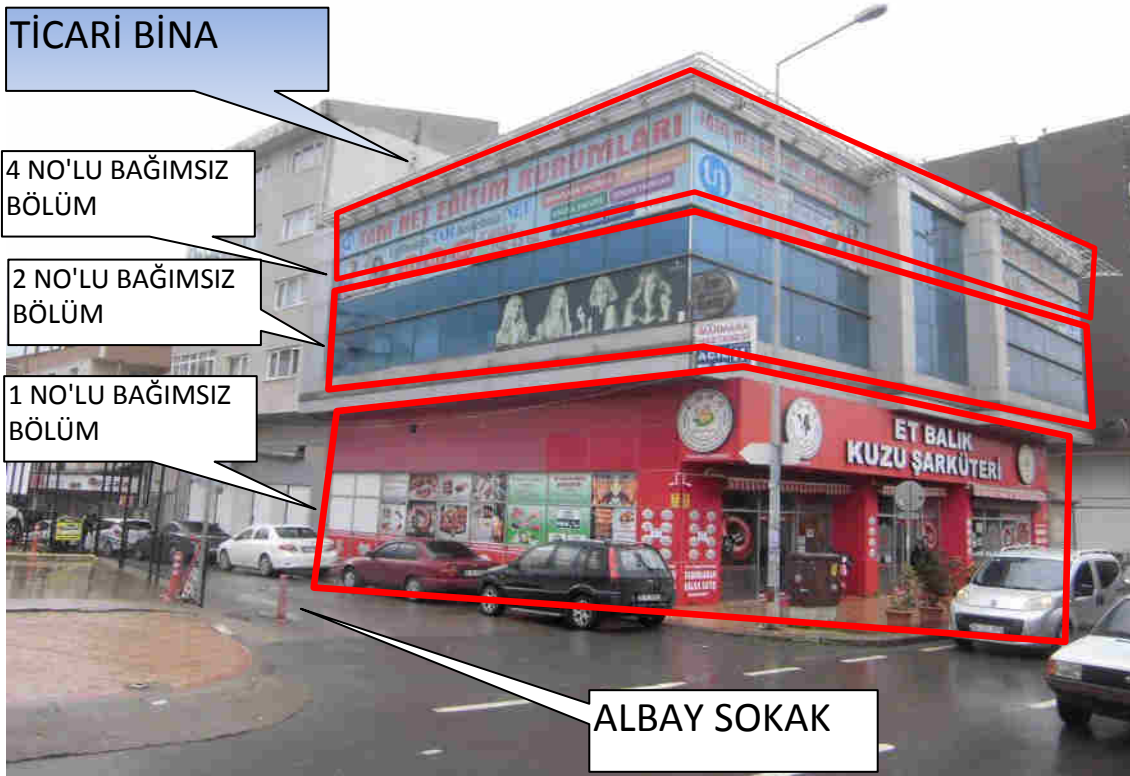


TİCARİ BİNA

4 NO'LU BAĞIMSIZ
BÖLÜM

2 NO'LU BAĞIMSIZ
BÖLÜM

1 NO'LU BAĞIMSIZ
BÖLÜM



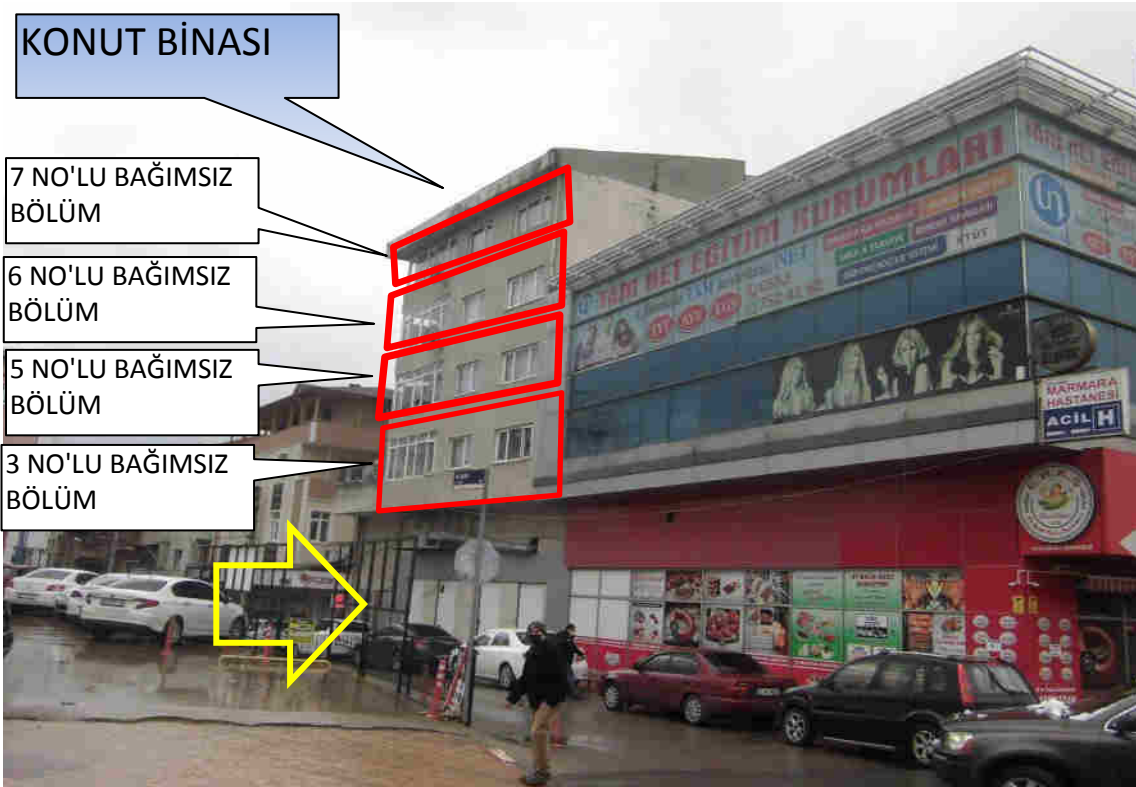
KONUT BİNASI

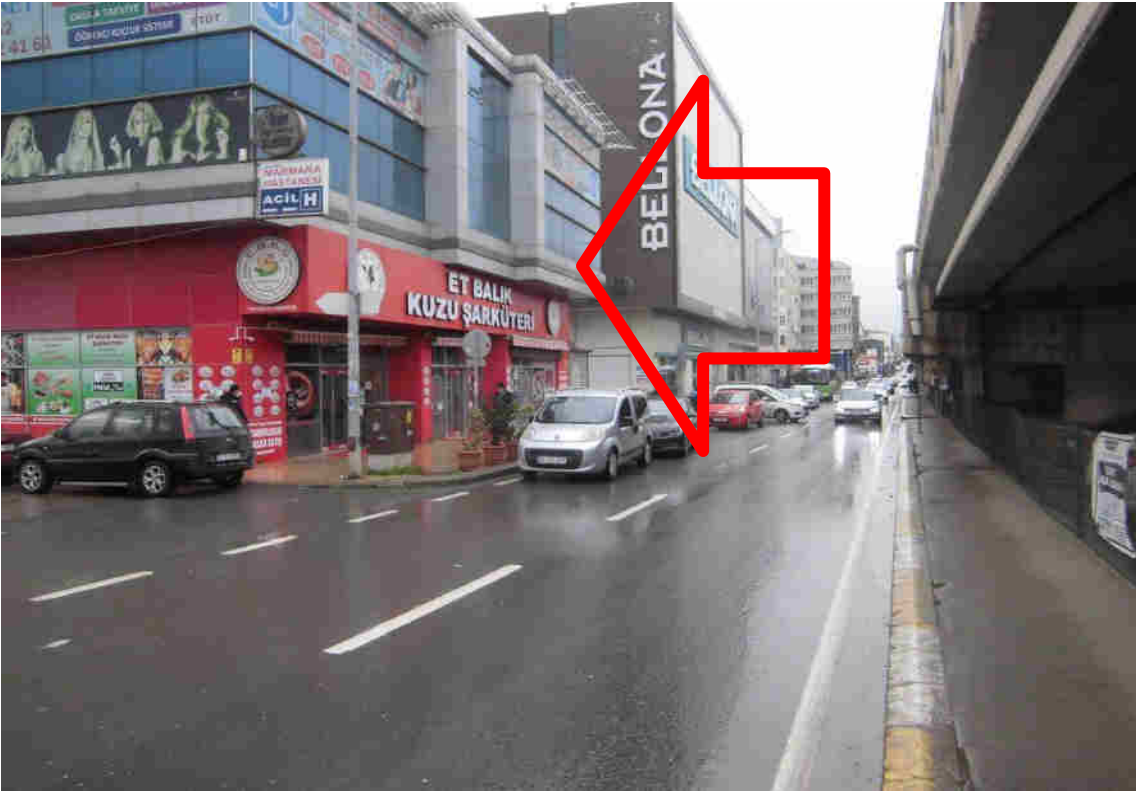
7 NO'LU BAĞIMSIZ
BÖLÜM

6 NO'LU BAĞIMSIZ
BÖLÜM

5 NO'LU BAĞIMSIZ
BÖLÜM

3 NO'LU BAĞIMSIZ
BÖLÜM

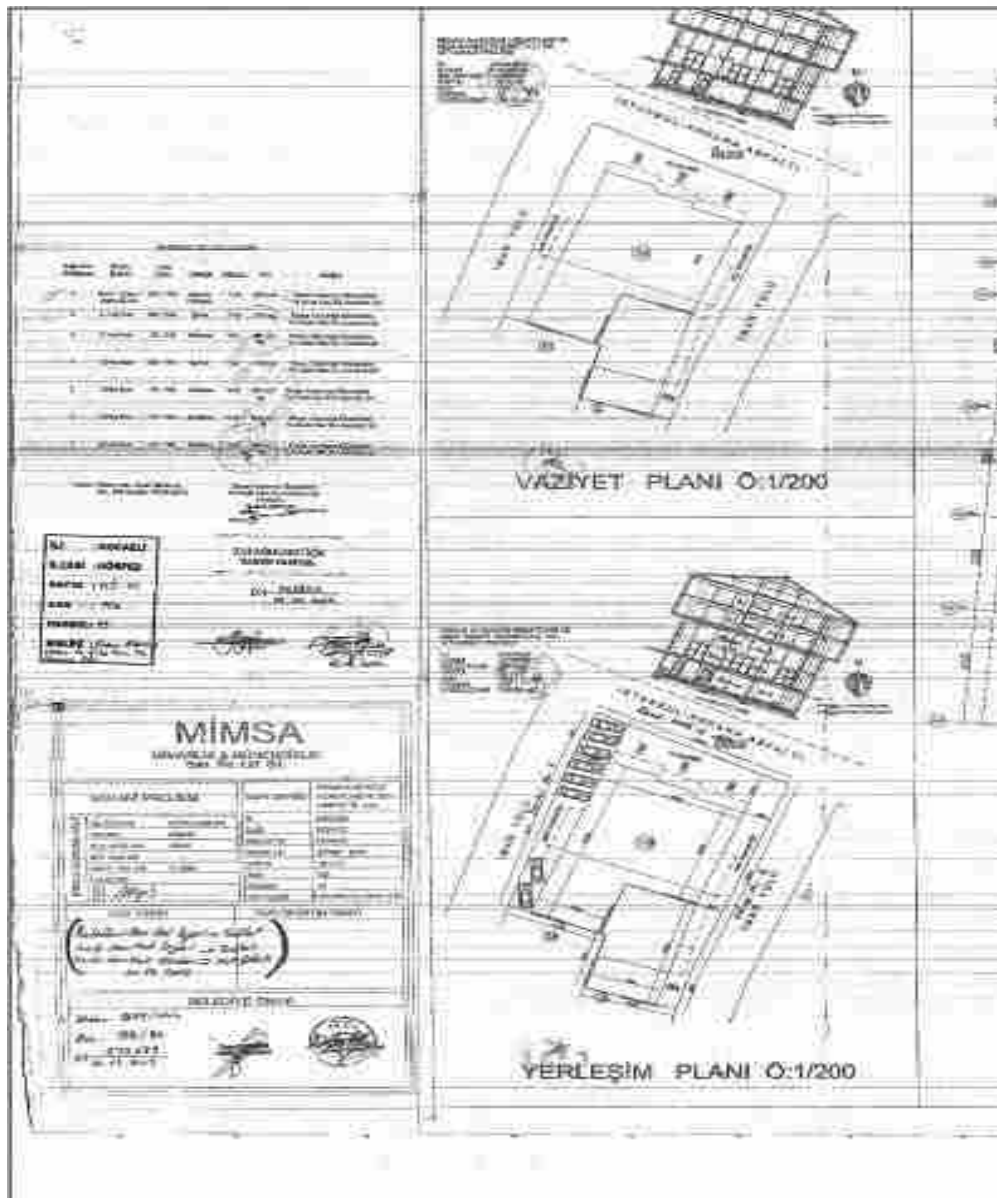




YAPI RUHSATI									
1. Sahibi: Yılmaz Kaya			2. Sahibi: Yılmaz Kaya			3. Sahibi: Yılmaz Kaya		4. Sahibi: Yılmaz Kaya	
5. Sahibi: Yılmaz Kaya			6. Sahibi: Yılmaz Kaya			7. Sahibi: Yılmaz Kaya		8. Sahibi: Yılmaz Kaya	
9. Sahibi: Yılmaz Kaya			10. Sahibi: Yılmaz Kaya			11. Sahibi: Yılmaz Kaya		12. Sahibi: Yılmaz Kaya	
13. Sahibi: Yılmaz Kaya			14. Sahibi: Yılmaz Kaya			15. Sahibi: Yılmaz Kaya		16. Sahibi: Yılmaz Kaya	
17. Sahibi: Yılmaz Kaya			18. Sahibi: Yılmaz Kaya			19. Sahibi: Yılmaz Kaya		20. Sahibi: Yılmaz Kaya	
21. Sahibi: Yılmaz Kaya			22. Sahibi: Yılmaz Kaya			23. Sahibi: Yılmaz Kaya		24. Sahibi: Yılmaz Kaya	
25. Sahibi: Yılmaz Kaya			26. Sahibi: Yılmaz Kaya			27. Sahibi: Yılmaz Kaya		28. Sahibi: Yılmaz Kaya	
29. Sahibi: Yılmaz Kaya			30. Sahibi: Yılmaz Kaya			31. Sahibi: Yılmaz Kaya		32. Sahibi: Yılmaz Kaya	
33. Sahibi: Yılmaz Kaya			34. Sahibi: Yılmaz Kaya			35. Sahibi: Yılmaz Kaya		36. Sahibi: Yılmaz Kaya	
37. Sahibi: Yılmaz Kaya			38. Sahibi: Yılmaz Kaya			39. Sahibi: Yılmaz Kaya		40. Sahibi: Yılmaz Kaya	
41. Sahibi: Yılmaz Kaya			42. Sahibi: Yılmaz Kaya			43. Sahibi: Yılmaz Kaya		44. Sahibi: Yılmaz Kaya	
45. Sahibi: Yılmaz Kaya			46. Sahibi: Yılmaz Kaya			47. Sahibi: Yılmaz Kaya		48. Sahibi: Yılmaz Kaya	
49. Sahibi: Yılmaz Kaya			50. Sahibi: Yılmaz Kaya			51. Sahibi: Yılmaz Kaya		52. Sahibi: Yılmaz Kaya	
53. Sahibi: Yılmaz Kaya			54. Sahibi: Yılmaz Kaya			55. Sahibi: Yılmaz Kaya		56. Sahibi: Yılmaz Kaya	
57. Sahibi: Yılmaz Kaya			58. Sahibi: Yılmaz Kaya			59. Sahibi: Yılmaz Kaya		60. Sahibi: Yılmaz Kaya	
61. Sahibi: Yılmaz Kaya			62. Sahibi: Yılmaz Kaya			63. Sahibi: Yılmaz Kaya		64. Sahibi: Yılmaz Kaya	
65. Sahibi: Yılmaz Kaya			66. Sahibi: Yılmaz Kaya			67. Sahibi: Yılmaz Kaya		68. Sahibi: Yılmaz Kaya	
69. Sahibi: Yılmaz Kaya			70. Sahibi: Yılmaz Kaya			71. Sahibi: Yılmaz Kaya		72. Sahibi: Yılmaz Kaya	
73. Sahibi: Yılmaz Kaya			74. Sahibi: Yılmaz Kaya			75. Sahibi: Yılmaz Kaya		76. Sahibi: Yılmaz Kaya	
77. Sahibi: Yılmaz Kaya			78. Sahibi: Yılmaz Kaya			79. Sahibi: Yılmaz Kaya		80. Sahibi: Yılmaz Kaya	
81. Sahibi: Yılmaz Kaya			82. Sahibi: Yılmaz Kaya			83. Sahibi: Yılmaz Kaya		84. Sahibi: Yılmaz Kaya	
85. Sahibi: Yılmaz Kaya			86. Sahibi: Yılmaz Kaya			87. Sahibi: Yılmaz Kaya		88. Sahibi: Yılmaz Kaya	
89. Sahibi: Yılmaz Kaya			90. Sahibi: Yılmaz Kaya			91. Sahibi: Yılmaz Kaya		92. Sahibi: Yılmaz Kaya	
93. Sahibi: Yılmaz Kaya			94. Sahibi: Yılmaz Kaya			95. Sahibi: Yılmaz Kaya		96. Sahibi: Yılmaz Kaya	
97. Sahibi: Yılmaz Kaya			98. Sahibi: Yılmaz Kaya			99. Sahibi: Yılmaz Kaya		100. Sahibi: Yılmaz Kaya	

13

[illegible]



Author	Year	Country	Sample Size	Age Range	Gender	Study Design	Findings
1	2005	USA	100	18-25	Male	Experimental	High levels of self-esteem and self-efficacy were associated with higher levels of academic achievement.
2	2006	USA	150	18-25	Male	Experimental	High levels of self-esteem and self-efficacy were associated with higher levels of academic achievement.
3	2007	USA	200	18-25	Male	Experimental	High levels of self-esteem and self-efficacy were associated with higher levels of academic achievement.
4	2008	USA	250	18-25	Male	Experimental	High levels of self-esteem and self-efficacy were associated with higher levels of academic achievement.
5	2009	USA	300	18-25	Male	Experimental	High levels of self-esteem and self-efficacy were associated with higher levels of academic achievement.
6	2010	USA	350	18-25	Male	Experimental	High levels of self-esteem and self-efficacy were associated with higher levels of academic achievement.
7	2011	USA	400	18-25	Male	Experimental	High levels of self-esteem and self-efficacy were associated with higher levels of academic achievement.
8	2012	USA	450	18-25	Male	Experimental	High levels of self-esteem and self-efficacy were associated with higher levels of academic achievement.
9	2013	USA	500	18-25	Male	Experimental	High levels of self-esteem and self-efficacy were associated with higher levels of academic achievement.
10	2014	USA	550	18-25	Male	Experimental	High levels of self-esteem and self-efficacy were associated with higher levels of academic achievement.

John F. Kennedy
Robert F. Kennedy
Martin Luther King Jr.
Lyndon B. Johnson



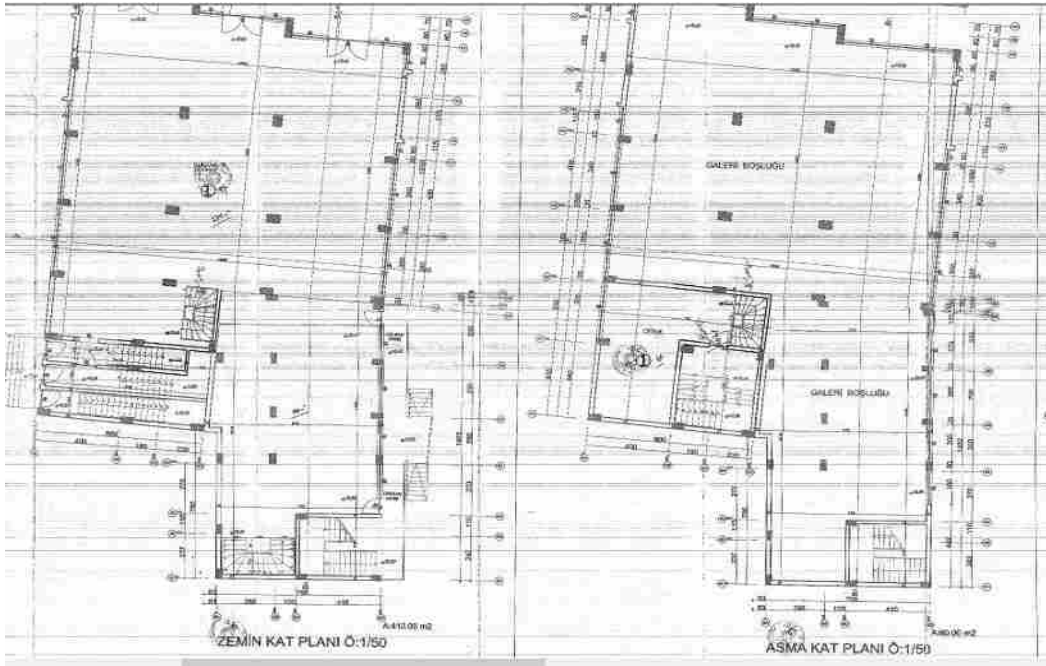
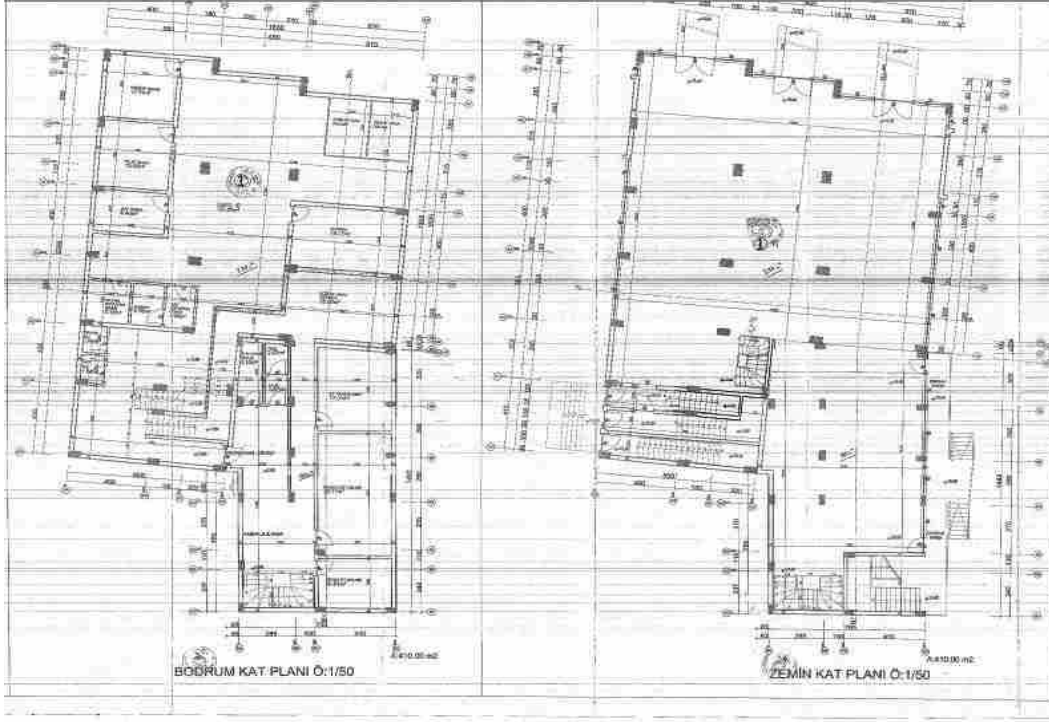
MIMSA
MINIATURE & MODEL SOCIETY OF AMERICA
ONE 801 EAST 81

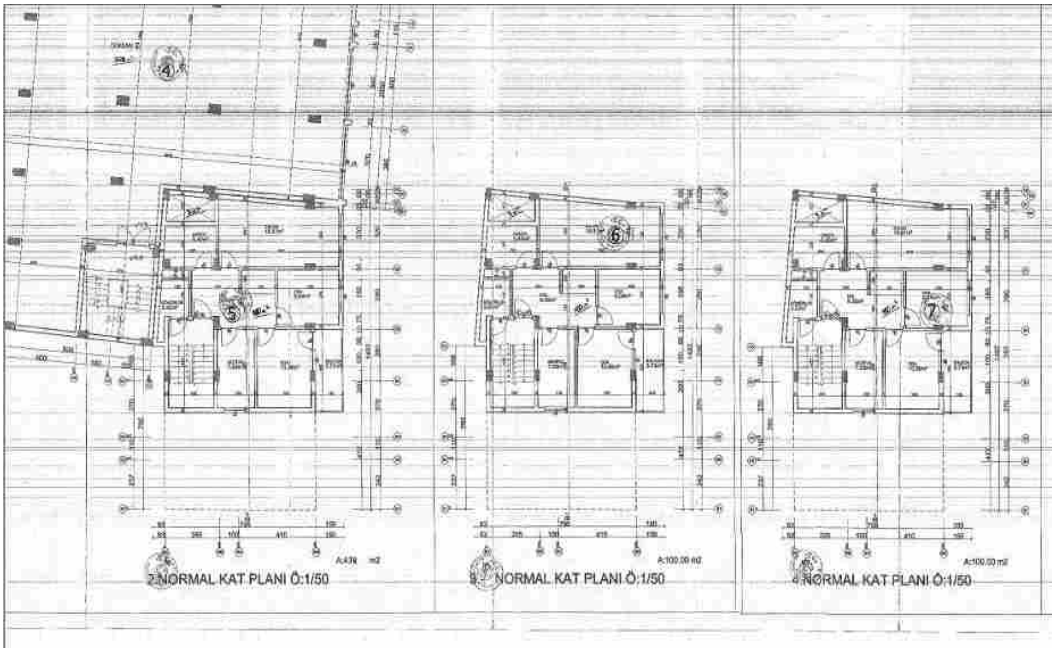
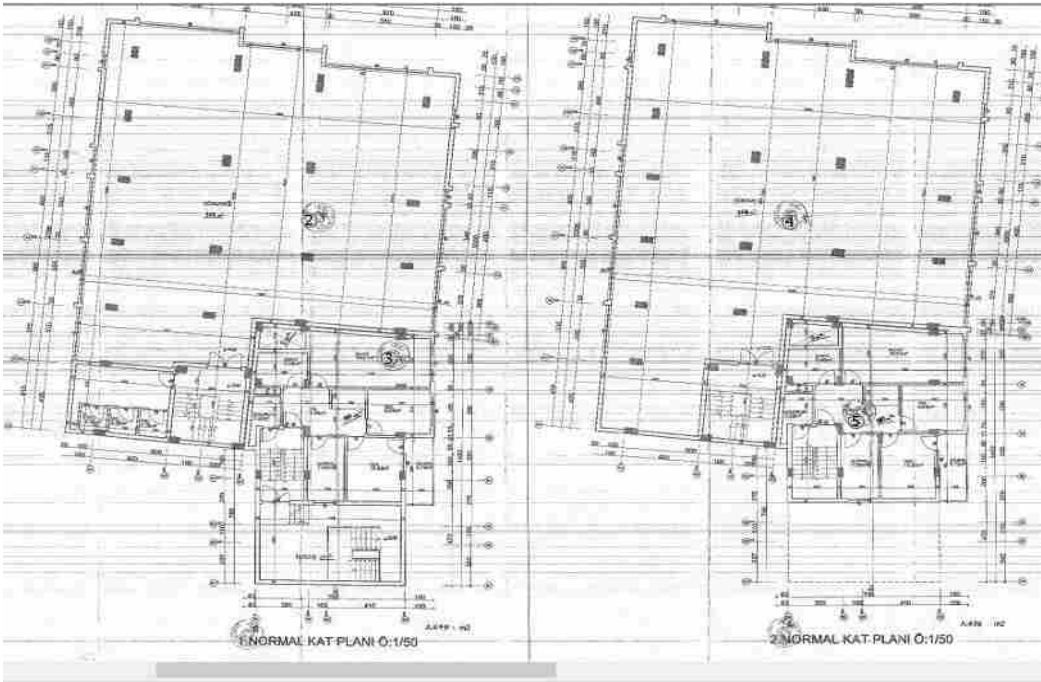
MEMBER INFORMATION		PAYMENT INFORMATION	
NAME (Last, First, Middle)	ADDRESS (Street, City, State, Zip)	CHECK NO.	DATE
PHONE (Area Code, Number)	EMAIL (Address)	CHECK AMOUNT	
MEMBER TYPE (Individual, Family, Life, etc.)		CHECK TO THE ORDER OF	
SIGNATURE		CHECK DATE	

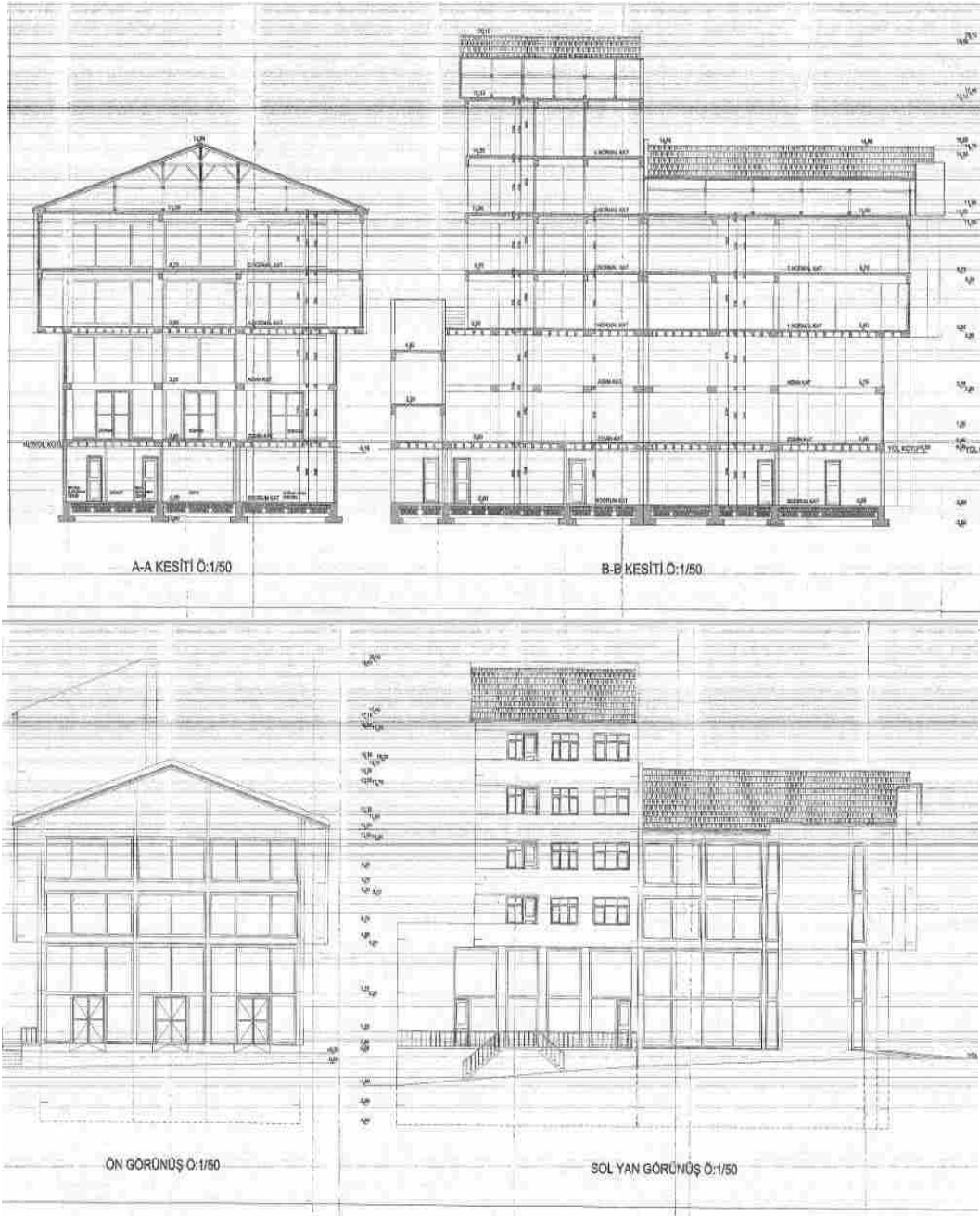
(Kunden der Sparkasse)
 Sparkasse der Stadt Berlin
 Postfach 10 15 53 • 1000 Berlin
 am 18. Juni 1960

BELEGKOPF DRUCK
 1. 577/60
 2. 55/54
 3. 577/60
 4. 55/54









Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
250761293	756	19	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	4	2324825435	1	Mesken	Özel	Bilinmeyen	-

[Doğrula](#)

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2324825435

📍 KOCAELİ / KÖRFEZ / GÜNEY MAHALLESİ / EŞREF BİTLİS (Cadde) / 109 - İşyeri - Bağımsız Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip :

☐ Ben robot değilim

reCAPTCHA
Çevir - Çarşın

KOCAELİ

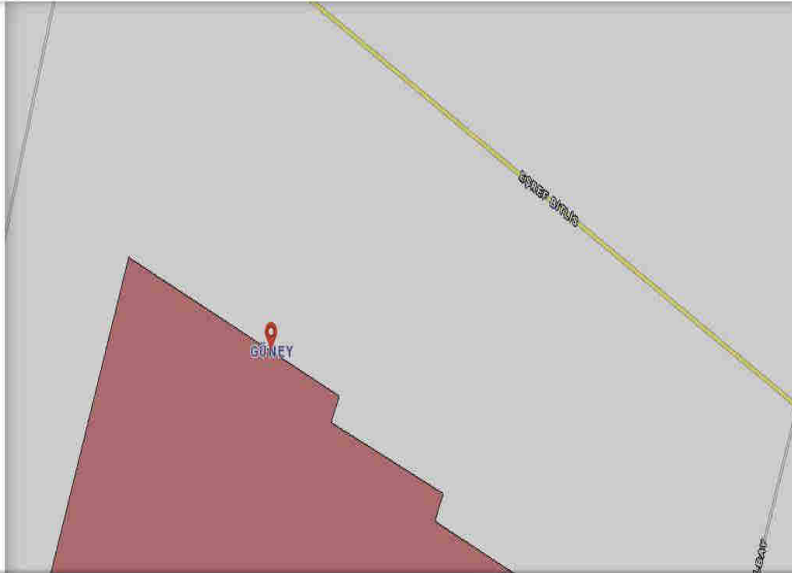
KÖRFEZ

GÜNEY MAHALLESİ

EŞREF BİTLİS (Cadde)

109 - İşyeri - Bağımsız Ana Giriş - İskan

Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Ö...



✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1642348187



T.C.
KÖRFEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-77693578-115.02.01-2980
Konu : İMAR DURUMU

23.02.2021

Doğan ERSAN

İlgi : 23.02.2021 tarihli 4608 sayılı dilekçe

Körfez Belediyesi, Güney Mahallesi sınırları dahilinde, 756 ada 19 numaralı parsel; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" kullanımındadır. Blok nizam, 3 kat, TAKS=0.40+0.40 ve KAKS=1.20+0.40 yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

Söz konusu parsel, imar planında T1 lejantlı alandır. Plan Hükümlerinin Ticaret Alanları başlıklı 3.2.2. maddesinde belirtildiği üzere; "Plan üzerinde T1 lejantı verilen yoğun ticaret kullanımına sahip alanlarda, ticaretin desteklenmesi ve geliştirilmesi adına, binanın tamamı ticari amaçlı kullanılmak ve yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak ve KAKS değeri Max:0.40 aşımak koşulu ile hmax: 4 kat olacak şekilde bina yaptırılabilir. Sadece zemin katların ticaret, üst katların konut kullanılması durumunda; hmax:3 (üç) kat değerini aşmayacak şekilde bina yaptırılacaktır." hükümleri uygulanır.

Bahse konu parseli gösterir imar planı örneği yazımız ekindedir. Bilgilerinize rica ederim.

Levent YILMAZ
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar planı(1ad)

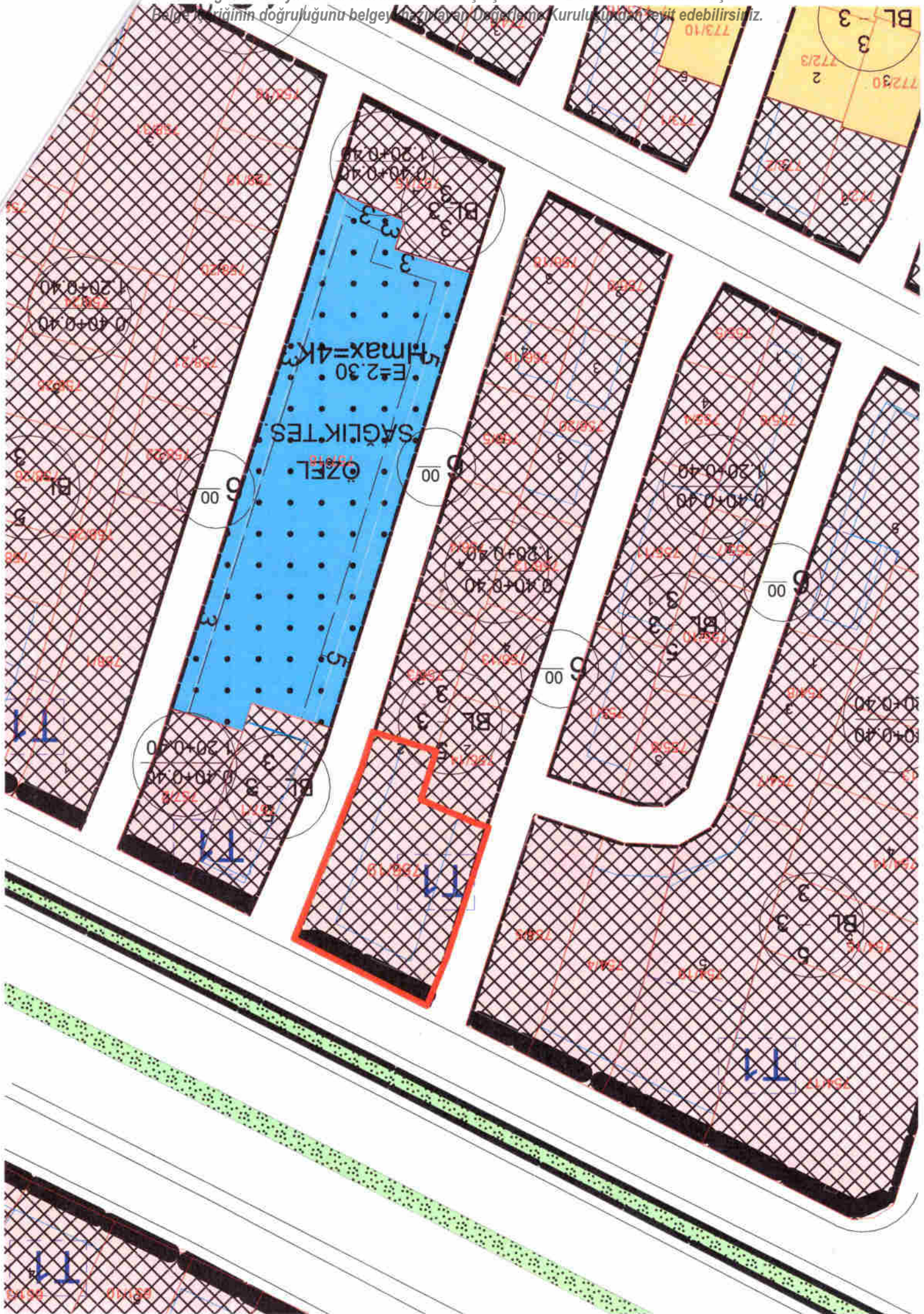
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: /2LfVG-YbpqVh-xqH2Fo-qqHL8I-C9tuSK3A Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Mimar Sinan Mahallesi Eşref Bitlis Caddesi N0: 369 Körfez/ Kocaeli
Telefon No: (262)528 23 02 Faks No: (262)528 54 22
e-Posta: bilgi@korfez.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.korfez.bel.tr>
Kep Adresi: korfez.bel@hs01.kep.tr

Bilgi için: Birgen YETİŞİR
Büro Personeli
Telefon No:







TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	756/19
Taşınmaz Kimlik No:	79044736	AT Yüzölçüm(m2):	706.00
İl/İlçe:	KOCAELİ/KÖRFEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Körfez	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4//7
Cilt/Sayfa No:	326/32216	Arsa Pay/Payda:	38/706
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
223652697	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 15-10-2012 9175	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Körfez - 10-08-2020 10:46 - 10101	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	12000000.00 TL	%22 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Körfez - YARIMCA(ŞUYULANDIRMA) - (Aktif) - 756 Ada - 19 Parsel - 7 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186	-	

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

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





TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	756/19
Taşınmaz Kimlik No:	79044730	AT Yüzölçüm(m2):	706.00
İl/İlçe:	KOCAELİ/KÖRFEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Körfez	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM+ZEMİN+ASMA//1
Cilt/Sayfa No:	326/32210	Arsa Pay/Payda:	302/706
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
223652684	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 15-10-2012 9175	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Körfez - 10-08-2020 10:46 - 10101	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	12000000.00 TL	%22 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Körfez - YARIMCA(ŞUYULANDIRMA) - (Aktif) - 756 Ada - 19 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **6X8I62LbEH3** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	756/19
Taşınmaz Kimlik No:	79044731	AT Yüzölçüm(m2):	706.00
İl/İlçe:	KOCAELİ/KÖRFEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Körfez	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//2
Cilt/Sayfa No:	326/32211	Arsa Pay/Payda:	126/706
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
223652686	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 15-10-2012 9175	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Körfez - 10-08-2020 10:46 - 10101	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	12000000.00 TL	%22 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Körfez - YARIMCA(ŞUYULANDIRMA) - (Aktif) - 756 Ada - 19 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **eotmSCsd4RN** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	756/19
Taşınmaz Kimlik No:	79044733	AT Yüzölçüm(m2):	706.00
İl/İlçe:	KOCAELİ/KÖRFEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Körfez	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//4
Cilt/Sayfa No:	326/32213	Arsa Pay/Payda:	126/706
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
223652693	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 15-10-2012 9175	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Körfez - 10-08-2020 10:46 - 10101	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	12000000.00 TL	%22 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Körfez - YARIMCA(ŞUYULANDIRMA) - (Aktif) - 756 Ada - 19 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186	-

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

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





TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	756/19
Taşınmaz Kimlik No:	79044732	AT Yüzölçüm(m2):	706.00
İl/İlçe:	KOCAELİ/KÖRFEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Körfez	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//3
Cilt/Sayfa No:	326/32212	Arsa Pay/Payda:	38/706
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
223652692	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 15-10-2012 9175	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Körfez - 10-08-2020 10:46 - 10101	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	12000000.00 TL	%22 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Körfez - YARIMCA(ŞUYULANDIRMA) - (Aktif) - 756 Ada - 19 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **KlqLIBhvwJT** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	756/19
Taşınmaz Kimlik No:	79044734	AT Yüzölçüm(m2):	706.00
İl/İlçe:	KOCAELİ/KÖRFEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Körfez	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//5
Cilt/Sayfa No:	326/32214	Arsa Pay/Payda:	38/706
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
223652694	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 15-10-2012 9175	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Körfez - 10-08-2020 10:46 - 10101	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	12000000.00 TL	%22 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Körfez - YARIMCA(ŞUYULANDIRMA) - (Aktif) - 756 Ada - 19 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **C87V0YyWoxB** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	756/19
Taşınmaz Kimlik No:	79044735	AT Yüzölçüm(m2):	706.00
İl/İlçe:	KOCAELİ/KÖRFEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Körfez	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//6
Cilt/Sayfa No:	326/32215	Arsa Pay/Payda:	38/706
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Körfez - 15-10-2012 17:20 - 9175	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
223652695	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 15-10-2012 9175	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Körfez - 10-08-2020 10:46 - 10101	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	12000000.00 TL	%22 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186

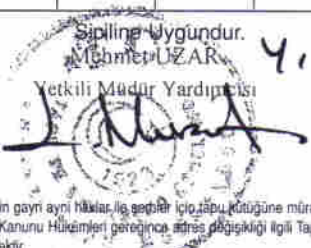
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Körfez - YARIMCA(ŞUYULANDIRMA) - (Aktif) - 756 Ada - 19 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Körfez - 26-02-2020 14:44 - 3186	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ghJhEO2w57I** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
	İlçesi	KÖRFEZ									
	Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRM									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
				ha	m ²	dm ²					
1911C	756	19	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI		706.00 m2						
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 79044736					
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		MESKEN		38/706			4	7			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminde YÖN PLANI :Yönetim Planı : 15/10/2012									
	Sahibi	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		9175	326	32216		15/10/2012		Cilt No.			
Sahife No.		 Sipine Uyğundur. Mehmet UZAR Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sediten ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

Türkiye Cumhuriyeti



YARIMCA(ŞİYLULANDIRM

ANA GAYRİMENKULÜN

Fotoğraf

TAPU SENEDİ

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		
			ha	m ²	dm ²
911C	756	19	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI		

Sınırı	Planındadır	Zemin Sistem No : 79044730		
--------	-------------	----------------------------	--	--

KAT MÜLKİYETİ	☒	KAT İRTİFAKI	☐	DEVRE MÜLK	☐
---------------	-------------------------------------	--------------	--------------------------	------------	--------------------------

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00	DEPOLU DÜKKAN	302/706			

Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminde,
YÖN PLANI :Yönetim Planı : 15/10/2012

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Edinme
Sebebi

Sahibi

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Geldisi

Yevmiye No.

Cilt No.

Sahife No.

Sıra No.

Tarihi

Gittisi

Cilt No.

15/10/2012

Cilt No.

Sahife No.

Sicil No. 15/10/2012

15/10/2012

Sahife No.

Sıra No.

Sıra No.

Sıra No.

Tarih

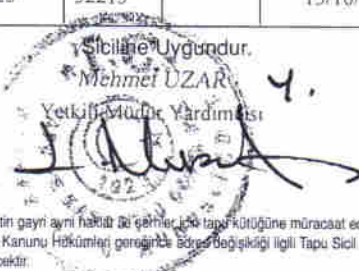
Tarih

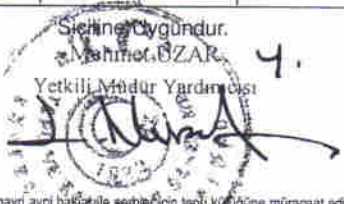
Tarih

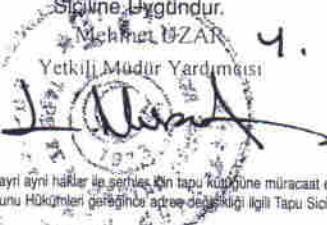
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile geriller için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tablilat Karuru Hükümeti gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KOCAELİ		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	KÖRFEZ									
	Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULLANDIRMA)									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
					ha	m ²	dm ²				
9J1C	756	19	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI			706,00 m2					
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 79044731											
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		İŞYERİ		126/706		-	1	2			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 15/10/2012									
	Sahibi	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		9175	326	32211		15/10/2012				Cilt No.	
Sahife No.		 Sicil Müdürlüğü Mehmet UZAR Yetkili Müdür Yardımcısı								Sahife No.	
Sıra No.										Sıra No.	
Tarih										Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile senhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince ares ve işlikiği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KOCAELİ		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi	KÖRFEZ							
	Mahallesi	YARIMCA(ŞUYU) LANDIRMA							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
						ha	m²	dm²	
	1911C	756	19	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI				706,00 m2	
Sınırı	Planındadır								
Zemin Sistem No : 79044732									
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00			MESKEN			38/706	-	1	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi işleminden. YÖN. PLANI :Yönetim Planı : 15/10/2012							
	Sahibi	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		9175	326	32212		15/10/2012	Cilt No.		
Sahife No.		 Sahifesi Uygundur Mehmet UZAR Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile tasarrufların tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.									

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KOCAELİ		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	KÖRFEZ									
	Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
	ha	m²	dm²								
1911C	756	19	5 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI			706,00 m2					
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 79044733											
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		İŞYERİ		126/706		-	2	4			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 15/10/2012									
	Sahibi	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		9175	326	32213		15/10/2012			Cilt No.		
Sahife No.		 NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile çerçevesinde tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							Sahife No.		
Sıra No.									Sıra No.		
Tarih									Tarih		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	KÖRFEZ					
	Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
				ha	m²	dm²	
19JIC	756	19	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI		706,00 m2		
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 7904473	
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		MESKEN		38/706		2	5
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi işleminden. YON PLANI :Yönetim Planı : 15/10/2012					
	Sahibi	ERSAN ALISVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9175	326	32214		15/10/2012		Cilt No.
Sahife No.		 Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklarla sınırlı ve tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince noter dışındaki ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	KÖRFEZ					
	Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRI)					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	
19J1C	756	19	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI		706.00 m ²		
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 79044735	
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
	0,00	MESKEN	38/706		3	6	
	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminde. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 15/10/2012					
	Sahibi	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9175	326	32215		15/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.	 Söylene Uyğundur. Mehmet ÜZAR Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı hakları ile servisi için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tablilat Kanunu hükümleri çerçevesinde açılan devlet işleri ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

		TAŞINMAZLARIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			
SIRA NO	İŞ KODU	2017 YASAL	2018 YASAL	2019 YASAL	2020 YASAL
1	KİM-2101034 KARTAL	1.537.056 TL	1.901.800 TL	2.403.847 TL	3.120.000 TL
2	KİM-2101035 KÖRFEZ	3.178.618 TL	4.583.279 TL	5.618.183 TL	6.130.000 TL
	1	1.514.121 TL	2.183.226 TL	2.676.198 TL	2.920.000 TL
	2	637.798 TL	919.647 TL	1.127.303 TL	1.230.000 TL
	3	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
	4	642.983 TL	927.123 TL	1.136.468 TL	1.240.000 TL
	5	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	6	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	7	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
3	KİM-2101036 S.PAŞA	5.227.658 TL	6.468.181 TL	7.928.696 TL	8.651.000 TL
4	KİM-2101037 BAKIRKÖY	190.770 TL	361.690 TL	443.360 TL	483.750 TL
5	KİM-2101038 ARNAVUTKÖY	-	51.992.676 TL	63.732.622 TL	70.095.000 TL
6	KİM-2101039 ATAŞEHİR	9.180.933 TL	11.359.569 TL	14.617.664 TL	15.949.333 TL
7	KİM-2101041 S.PAŞA	779.766 TL	964.805 TL	1.209.788 TL	1.320.000 TL
8	KİM-2101042 S.PAŞA	-	-	852.351 TL	930.000 TL
	13	-	-	357.437 TL	390.000 TL
	14	-	-	494.913 TL	540.000 TL



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 06.12.2013

No : 402487

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Özgün HERGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TSPAKB

TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla KÖKSAL

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2150

Sayın Ahmet Özgün HERGÜL

(T.C. Kimlik No: 21301331914 - Lisans No: 402487)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan