



**BMS BİRLEŞİK METAL
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**



KARABÜK İLİ / MERKEZ İLÇESİ / BAYIR MAHALLESİ

1957 ADA / 15 PARSEL

8 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN

DEĞERLEME RAPORU

2021/OZ/2425-1

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	BMS BİRLEŞİK METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	10.12.2021
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Bayır Mahallesi, Fevzi Fırat Caddesi, Hürriyet Apartmanı, 1.Kat, No:66/70-2, Merkez / KARABÜK
RAPOR TARİHİ	31.12.2021
RAPOR NO	2021/OZ/2425-1
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti BMS Birleşik Metal Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Karabük İli, Merkez İlçesi, Bayır Mahallesi, 1957 ada, 15 parsel sayılı, "Bir Bodrum Ve Bir Zemin Katta Lokal Ve Her Katta İki Daire Altı Katlı Ve Oniki Daireli Çekme Katlı Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde bulunan, 1. normal kat, (8) bağımsız bölüm numaralı; 20/380 arsa paylı, "Mesken" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	10.12.2021 tarihinde, saat 15:36 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan Alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat yer almaktadır. Beyanlar Hanesinde; - Yönetim Planı (Tarih ve Yevmiye Yok)
İMAR DURUMU	Karabük Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 03.06.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Karabük Uygulama İmar Planında, ticaret+konut lejantında yer almakta olduğu ve Bitişik Nizam, Hmaks: 7 Kat (21,50 m) yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.

KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Piyasa Değerinin; 300.000,00 TL (Üçyüzbin Türk Lirası) KDV Dahil Piyasa Değerinin; 354.000,00 TL (Üçyüzellidörtbin Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
 - 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
 - 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
 - 4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri 2- Tapu Suretleri
3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 5- Mimari Proje
7- Taşınmaz Fotoğrafları 8- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor BMS Birleşik Metal Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2021 tarihinde, 2021/OZ/2425-1 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 10.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2021 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 10.12.2021 tarihinde BMS Birleşik Metal Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda 10.12.2021 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2021/OZ/2425-1 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce daha önce herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6, Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi ” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

BMS Grup 1968 yılında Sabah Demir Çelik ünvanıyla Karabük’te ticari faaliyetine başlamıştır. Bu yıl 54. Yılına gelen Bms Grup Bms Tel, Bms Çelik Hasır, Boğaç Profil, Zontur, Bms Demir Çelik ve Bms Birleşik Metal sanayi firmaları ile ticari faaliyetleri göstermek ve her geçen gün sektörde daha da ilerilere gitmektedir.

Bms Birleşik Metal A.Ş. Türkiye’de merkezi İstanbul’da bulunan bir şirkettir. Şirket 16 Temmuz 1998’de kurulmuştur. Rapor tarihi itibari ile toplam çalışan sayısı 177’dir. Şirket merkezi, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, Bora Sokak, No: 1, Kat: 2, Daire: 6 adresinde bulunmaktadır.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Karabük İli, Merkez İlçesi, Bayır Mahallesi, 1957 ada, 15 parsel sayılı, "Bir Bodrum Ve Bir Zemin Katta Lokal Ve Her Katta İki Daire Altı Katlı Ve Oniki Daireli Çekme Katlı Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde bulunan, 1. normal kat, (8) bağımsız bölüm numaralı; 20/380 arsa paylı, "Mesken" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti BMS Birleşik Metal Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti BMS Birleşik Metal Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan Karabük İli, Merkez İlçesi, Bayır Mahallesi, 1957 ada, 15 parsel sayılı, "Bir Bodrum Ve Bir Zemin Katta Lokal Ve Her Katta İki Daire Altı Katlı Ve Oniki Daireli Çekme Katlı Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde bulunan, 1. normal kat, (8) bağımsız bölüm numaralı; 20/380 arsa paylı, "Mesken" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında 31.12.2021 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Karabük İli, Merkez İlçesi, Bayır Mahallesi, Fevzi Fırat Caddesi, Hürriyet Apartmanı, 1. Kat, Daire: 2 posta adresinde bulunmaktadır.

Tarif olarak; Fevzi Fırat Caddesi üzerinde kuzeydoğu istikametinde ilerlerken Fevzi Fırat Caddesi ile Ulucami Sokak kesişimine gelinir. Fevzi Fırat Caddesi ile Ulucami Sokak kesişimi geçilip Fevzi Fırat Caddesi üzerinde doğu yönde ilerlemeye devam edilir ve yaklaşık 190 metre ilerlendiğinde, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer aldığı ana taşınmaz yolun sağ kolu üzerinde yer almaktadır. Bölgede genel olarak betonarme karkas yapı cinsinde, bodrum + zemin + 4-5 katlı, genellikle 30-40 senelik eski binalar bulunmaktadır. Şehrin en eski yerleşim merkezlerinden olan bölgede teknik alt yapı çalışmaları uzun yıllar önce tamamlanmış olup, sosyal donatı alanları ihtiyaca cevap verecek seviyededir. Bölge şehrin eski ticaret merkezi olup zamanla ticari potansiyel,

taşınmaza yaklaşık 200 metre mesafesinde yer alan Kemal Güneş Caddesi üzerinde yoğunlaşmış olup taşınmazın cepheli olduğu Fevzi Fırat Caddesinde azalmıştır. Bölgede ulaşım bu cadde üzerinden, toplu taşıma araçları ile düzenli ve sürekli olarak sağlanmaktadır. Bölge tüm belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır. Ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Taşınmazın çevresi ticari fonksiyonlu olarak gelişmiştir.



3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 1 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi, yapı ruhsatı ve mimari proje fotoğrafları ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Karabük Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 03.06.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Karabük Uygulama İmar Planında, ticaret+konut lejantında yer almakta olduğu ve Bitişik Nizam, Hmaks: 7 Kat (21,50 m) yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.

Taşınmaz riskli alan ilan edilen bölgeler ve kentsel dönüşüm alanları içerisinde yer almamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu parselin imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiş olup, 3402 sayılı kanunun ek 1. Maddesi gereği yapılan kadastral işlem sonucu ada numarası 1957 (eski 25) olarak değişmiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İLİ	KARABÜK	PAFTA	F29-D-08-A-2-A	
İLÇESİ	MERKEZ	ADA	1957	
MAHALLESİ	BAYIR	PARSEL	15	
MEVKİİ	-	TARİH/YEVMİYE	08.04.2021 / 6323	
YÜZÖLÇÜMÜ	362,09 m²	ANA TAŞINMAZIN VASFI	Bir Bodrum Ve Bir Zemin Katta Lokal Ve Her Katta İki Daire Altı Katlı Ve Oniki Daireli Çekme Katlı Kargir Apartman	
CİLT	4	SAYFA	309	
MALİKLER	-BMS BİRLEŞİK METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1 Hisse)			
BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ
-	1	8	20 / 380	MESKEN

TAKYİDAT	Beyanlar Hanesinde; - Yönetim Planı
-----------------	---

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Parsel üzerinde yer alan yapının mevcut belgeler ile yasal olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu paftasından, blok yeri vaziyet planından kontrol edilmiştir. Vaziyet planı üzerinde bina girişi belirtilmemiştir. Binanın zemin kat planı ve vaziyet planı karşılaştırılarak konum tespiti yapılabilmektedir. Bağımsız bölüm bazında meskenin katı, kattaki konumu, bölüm ve alanının projesiyle uyumlu olup olmadığı Karabük Tapu Müdürlüğünde ve Karabük Belediyesinde mevcut 27.03.2000 tarih 559 sayılı projesine göre tespit edilmiştir. Ana gayrimenkule ait 23.07.1969 tarih, 1/13 sayılı yeni yapı ruhsat belgesi bulunmaktadır. Taşınmazın kendisine ait 1 bağımsız bölüm ve 175,76 m² inşaat alanı için verilmiş olan 10.05.1972 tarih ve 80/27 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

10.05.1972 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

BÖLÜM 4**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER****4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler****Karabük İli;**

Karabük, Türkiye'nin kuzeyinde Karadeniz Bölgesi'nde il. 2020 yılı sonu TÜİK verilerine göre nüfusu 243.614'dür.

Karabük ilinin topraklarında çeşitli iklim türlerine rastlanmaktadır. Bu farklılıkların meydana gelmesinde ilin coğrafi özellikleri ve konumu rol oynamıştır. Karabük, Karadeniz Bölgesi'nde yer almasına karşın dağların Karadeniz'e paralel uzanmasından dolayı Karadeniz üzerinden gelen nemli ve yağışlı havanın etkilerinden tam olarak yararlanamamaktadır. Yenice ilçesinde tam Karadeniz iklimi yaşanırken; İl merkezinde, Eskipazar, Ovacık ilçelerinde Karadeniz iklimi ile karasal iklim arasında bir geçiş ikliminin özelliklerine rastlanmaktadır. Orman varlığı açısından Türkiye'nin % 68 oranı ile en zengin ilidir. Yenice ilçesinde tropikal bölgelerde görülebilen yoğun ve çeşitli orman örtüsü ve kendi sınıfında rekor düzeyde boya ve çapa ulaşmış ağaç türleri vardır. Geniş yapraklı türlerden kayın birinci, meşe ikinci ağaç türü iken; iğne yapraklı ağaçlarda köknar, sarıçam ve karaçam baskın ağaç türleridir. Havası demir çelik fabrikaları nedeniyle kötüdür.

Karabük ili nüfusu: 243.614'dür. Bu nüfusun % 78,5'i şehirlerde yaşamaktadır. (2020 sonu). İlin yüzölçümü 4.142 km²'dir. İlde km²'ye 59 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 166'dır.) İlde yıllık nüfus % 1,95 oranında azalmıştır. İlin tüm ilçelerinde nüfus azalmıştır. Nüfusu en çok azalan ilçe, - %8,6 ile Ovacık'tır.

04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 7 İlçe, 7 belediye, bu belediyelerde 80 mahalle ve ayrıca 277 köy vardır.

2020 yılı sonunda Karabük ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri ^[11]											
İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Nüfus Artışı %	Belediye Sayısı	Mahalle Sayısı	Köy Sayısı	Köy Nüfusu	Şehir nüfusu	Şehirde oturan %	Alanı km ² ^[12]	km ² 'ye düşen kişi
Eflani	8.823	8.576	-2,80	1	6	54	6.466	2.110	24,60	674	13
Eskipazar	12.996	12.586	-3,15	1	7	50	6.167	6.419	51,00	754	17
Merkez	133.615	131.186	-1,82	1	28	37	11.960	119.226	90,88	790	166
Ovacık	4.274	3.905	-8,63	1	1	42	3.336	569	14,57	398	10
Safranbolu	68.440	67.245	-1,75	1	21	60	15.341	51.904	77,19	750	90
Yenice	20.310	20.116	-0,96	2	17	34	9.011	11.105	55,20	777	26
Karabük	248.458	243.614	-1,95	7	80	277	52.281	191.333	78,54	4.142	59



4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya genelinde koronavirüs salgınının “kayıp yıl” kıldığı 2020 yılının üçüncü çeyrek döneminde, büyük teşvik paketlerinin açılmasıyla başlayan toparlanma umutlarına, artan vakalarla ortaya çıkan ikinci dalga endişesi eşlik etmiştir. Vaka sayılarında artış gözlenirken tedbirlerin sıkılaşması da gündemdedir. En iyi senaryoda dahi işletmeler ve tüketiciler için yüksek belirsizliğin sürmesinin beklendiği ekonomilerde, salgının büyümeye etkisinin 2008 - 2009 Finans Krizi'nden daha sert olması beklenmektedir. Mevcut krizin sağlık ve eğitim alanındaki kayıplarla birlikte işsizlik, enflasyon ve artan borçlanma ile küresel çapta yoksullukla mücadelede son yılların kazanımlarını epey geriye götüreceği hesaplanmaktadır.

Tüm dünyada arz ve talebe aynı anda sert bir darbe vuran salgının küresel ekonomiye maliyeti, başlıca gelişmiş ekonomilerde dahi GSYH'lerde yaşanan tarihi düzeyde keskin daralmalarla ikinci çeyrek dönemde kendini göstermiştir. Bu dönemde gelişmiş ekonomiler bir önceki yıla göre %11,5 ve Çin ile Hindistan hariç bırakıldığında yükselen piyasa ekonomileri de %10 daralmıştır. OECD bölgesi daralmadan %9,8'lik pay almış, salgın ortamında alınan önlemlerle sınırlanmış olsa da bu oran kayıtlara en yüksek düşüş olarak geçmiştir. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ise normalleşme çabalarıyla ekonomilerde ılımlı bir toparlanma izlenmeye başlanmış olup, Uluslararası Para Fonu (IMF) Başkanı Kristalina Georgieva'nın deyişiyle Eylül 2020'ye gelindiğinde küresel tablo Mayıs ayına kıyasla “daha az kasvetli” görünür bir hal almıştır.

Hükümetler ve gelişmiş ülke merkez bankalarının ekonomik ve sosyal hayattaki tahribatı sınırlandırmak için birbiri ardına açıkladığı destek paketleri etkili

olmuşsa da süren belirsizliklerle ekonomik toparlanmanın kış aylarında yeniden yavaşlamaya dönebileceği korkuları saklı tutulmaktadır. IMF Başkanı Georgieva'nın Eylül ayında IMF Başekonomisti Gita Gopinath ile hazırladığı ve Foreign Policy Dergisi'nde yayımlanan değerlendirmesinde, "Toparlanma sektörler ve bölgeler arasında çok kırılğan ve iniş - çıkışlı olmaya devam ediyor. Bu toparlanmanın sürmesi için, sağlanan desteğin çok erken şekilde geri çekilmemesi zaruri" ifadesine yer verilmiştir.

Nitekim parasal genişlemeyi en üst düzeyde sürdüren Amerikan Merkez Bankası (FED), para politikası ile küresel ekonomideki kaldirağ rolünü sürdüreceğini ortaya koymaktadır. FED Başkanı Jerome Powell, Ağustos ayında düzenlenen Jackson Hole Toplantısı'nda, FED'in %2'lik enflasyon hedefini "ortalamada tutturmayı" hedefleyerek önümüzdeki dönemde ekonomik büyüme ve istihdam artışını gözeteceğini duyurmuştur. Bu çerçevede 2023 yılı sonuna kadar düşük (sıfır seviyesinde) faiz beklentileri ortaya konmakta, dünya ekonomisi için para politikasında "bol, uzun vadeli, ucuz Dolar" şeklinde çizilen olumlu senaryonun sürdürüleceği anlaşılmaktadır. Öte yandan, vaka sayısı ile ikinci dalga korkularının ve kışın yaklaşmasıyla belirsizliklerin arttığı salgın ortamında, FED'in diğer açıklamalarıyla son söylemini yeterince desteklemediği algısı piyasalarda temkinli yaklaşımın da korunmasına neden olmaktadır.

Aynı şekilde, dünya çapında yaklaşık 10 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki mali desteğin yılsonunda iki katına kadar çıkabileceğine işaret edilmektedir. FED tarafından mali adımların da önemine vurgu yapılan ABD'de 3 Kasım 2020'de yapılacak Başkanlık Seçimi'ne sayılı günler kala 2,2 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki ikinci mali destek paketi gündemi piyasaları umutlandırmış olsa da son olarak pakete dair çalışmalar Demokrat Parti ile ihtilaflar çerçevesinde Başkan Donald Trump tarafından durdurulmuştur. Ülkedeki işsizlik artışı dikkat çekerken Başkan Trump yaklaşan seçimle birlikte iki yılı aşkın zamandır devam eden ticaret savaşı kapsamında Çin ile ilişkilere yönelik gergin söylemlerle zaman zaman küresel ekonomideki hassasiyetleri artırmayı sürdürmektedir.

Virüsün kontrol altına alınacağı beklentileri çerçevesinde dünya ekonomisinde ihtiyaç duyulan dinamizm ve yeniden büyümeye yönelik umutlar çerçevesinde gözler gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) çevrilidir.

Düşük faiz politikasının bir süre daha etkili olması bu ekonomileri desteklerken, yabancı sermayenin artık çok daha seçici olması, önümüzdeki dönemde "kırılğanlıkları az, büyüme potansiyeli yüksek" GOÜ'lerin krizden istifade edebileceklerini ortaya koymaktadır. Ekonomistler, salgına yönelik desteklerin gelişmiş ekonomilerde daha kolay hayata geçirilebileceği, sürdürülebilir ve düşük faiz oranlarıyla daha karşılanabilir olduğu beklentisinde iken; GOÜ'ler ile daha zayıf temellere sahip yükselen piyasalar için finansman temininde süren zorluklara işaret etmektedir.

Orta gelirli GOÜ'lerin salgına karşı alınan önlemler çerçevesinde borç stoklarını genişletmeleri, ödemeler dengesi üzerinde sorunlara neden olmaktadır. Nitekim IMF, Ağustos'ta yayımladığı "Küresel Dengesizlikler ve COVID-19 Krizi" başlıklı

“Dış Sektör Raporu”nda salgında ikinci dalganın büyük cari işlem açıkları, yüksek döviz borcu ve sınırlı uluslararası rezervler gibi daha önceden de kırılganlıkları olan ülkeler için borç krizi ile sonuçlanabileceği konusunda uyarıda bulunmuştur. Ekonomik hasar arttıkça borçlanma ihtiyacının daha da artma riski, olası kısır döngüye işaret etmektedir.

Koronavirüs salgınının tüm dünya ülkeleri üzerindeki etkileri ile mücadele sürerken, korumacı politikaların artmasından duyulan endişe, ABD - Çin ticaret savaşının yanı sıra ABD'nin İran'a dönük yaptırım söylemleri, Doğu Akdeniz'de enerji politikaları çerçevesinde artan gerilim, Çin ile Hindistan ve Kuzey ile Güney Kore arasındaki çatışmalar öne çıkmıştır. Son olarak, Azerbaycan ile Ermenistan arasında işgal altındaki Dağlık Karabağ kapsamında başlayan sıcak çatışmayla gözler bölgeye çevrilmiştir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde ise salgın etkisinin karantina önlemleri ve üretime ara verilmesiyle en çok hissedildiği yılın ikinci çeyreğinde yaşanan %9,9'luk daralma, Küresel Finans Krizi'nde 2009 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen %14,5'lik daralmadan sonra en yüksek ikinci küçülme olmuştur. Bu dönemde hem kamunun hem de hane halkının harcamaları gerilemiş, yatırımlar durmuş, ihracat da ithalat da daralmıştır. Ekonomik faaliyette gerileme tüm sektörlerle yansımış; pandemiye rağmen süren zirai faaliyetler ve genişleyen kredi imkânları çerçevesinde, tarım ve finans sektörleri GSYH'ye olumlu katkı vermiştir.

Ekonominin öncüleri sanayi ve hizmetler sektörleri beklendiği gibi sert biçimde küçülmüş, yaklaşık 200 alt sektörü etkileyen inşaat sektöründe ise daralma %2,7 oranıyla sınırlı kalmıştır. İnşaat harcamaları başta olmak üzere yatırımlarda gerileme kesintisiz sekiz çeyrek döneme ulaşmış, yüksek stok birikiminin ve makine ile teçhizat yatırımlarının daralmayı aşağıya çekmesi ise dikkat çekmiştir.

Pandemi ile adeta duran ekonomide, normalleşme yönünde atılan adımlarla kredi büyümesi üzerinden iç talepte hareketlilik yaratılmış, salgının ekonomi üzerindeki tahribatı yaz döneminde bir nebze sınırlandırılmıştır. Atılan bu adımların yılın üçüncü çeyreği büyüme verisi üzerinde olumlu yansımaları beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi genişlemesi sürecinin salgına düşük tasarruf ve yüksek enflasyon oranlarıyla yakalanan ekonomide ortaya çıkardığı maliyetler arasında, döviz kurundaki hızlı artış dikkat çekici olmuştur. Bu artışta, T.C. Merkez Bankası'nın (TCMB) TL'nin değer kaybının önüne geçmek için kullandığı döviz rezervlerinin gerilemesi, kamu bankalarının açık pozisyonlarının artması, cari açık, enflasyon ile dış finansmana bağımlılığın etkili olduğu değerlendirilmiştir. TL, yılbaşından bu yana ABD Doları karşısında yaklaşık %30 değer kaybederken; Eylül 2020'de GOÜ'ler içinde bu konuda ilk sıraya yükselmiş ve geçen dönemde Dolar/TL paritesi 7,90 seviyesi üzerine kadar çıkmıştır.

Salgın yarattığı belirsizlik ve mevcut faiz ortamıyla birlikte turizm gelirlerinin durması ve ihracatın azalması ülkeye döviz girişini önemli ölçüde azaltmıştır. Pandemi öncesinde ekonomik aktivitede yaşanmaya başlayan canlanma ile geri dönüş sinyallerini veren cari işlemler açığı, Temmuz itibarıyla 14,9 milyar ABD Doları'na (12 aylık) yükselmiştir. İthal girdi yoğunluğuna sahip yapısı gereği Türkiye ekonomisinde dış ticaret açığı, ödemeler dengesi üzerinde etkili olmaktadır. Geçen yılı cari fazla ile kapatan ve bu yılın başında yeniden cari açık vermeye başlayan ekonomide ikinci çeyrekteki keskin daralma ve yatırımlarda yaşanan gerilemeye rağmen, bu durum ivme kazanmıştır. Artan cari açıkta, turizm gelirinde kan kaybı ve kredi hacminde ivmelenmenin (ithal mala yönelim) etkileri olduğu değerlendirilmiştir. Artan talep ve döviz kurları ile yeniden yükseliş eğilimine giren enflasyonda (%11,7) beklentiler yukarı yönlü revize edilmektedir. Kurun enflasyona negatif etkisinde ithal girdinin yanı sıra bozulan beklentilerin rol oynadığı da belirtilmektedir.

IMF ve Dünya Bankası da Ağustos ayında yayımladıkları raporlarda Türkiye ekonomisinde artan dış kırılganlığa işaret etmişlerdir. "Dış Sektör Raporu"nda büyük dış finansman ihtiyaçları ve düşük rezervlerin Türkiye'yi şoklara karşı savunmasız bıraktığını belirten IMF, rezervleri tekrar güçlendirmek yönünde harekete geçilmesi gerektiğinin altını çizmiş; Dünya Bankası da "Yelkenleri Ayarlamak" adlı Türkiye Ekonomik İzleme Raporu'nda ekonomik aktivitede iyileşme işaretlerine karşın devam eden fiyat baskıları, yenilenen dış dengesizlikler ve finansal istikrar üzerinde risklere karşı uyarmıştır. Dünya Bankası, ekonomide kısa vadeli dış borç yükümlülükleri yönetilebilir görünse de cari açıkta artış ve rezervlerdeki keskin düşüşün dış kırılganlıkları artırdığını belirtmiş, büyüme modelinde yapısal reformların hızlandırılmasını önermiştir.

Özellikle ABD ve AB ile ilişkiler, son günlerde öne çıkan ve siyasi gerginlikleri artıran Doğu Akdeniz ve Kafkasya'daki gelişmeler konusunda hassas diplomasi de ekonomik öngörülerin gerçekleştirilebilmesi açısından önem taşımaktadır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2020);

- Türkiye nüfusu 83 milyon 614 bin 362 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı.
- Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

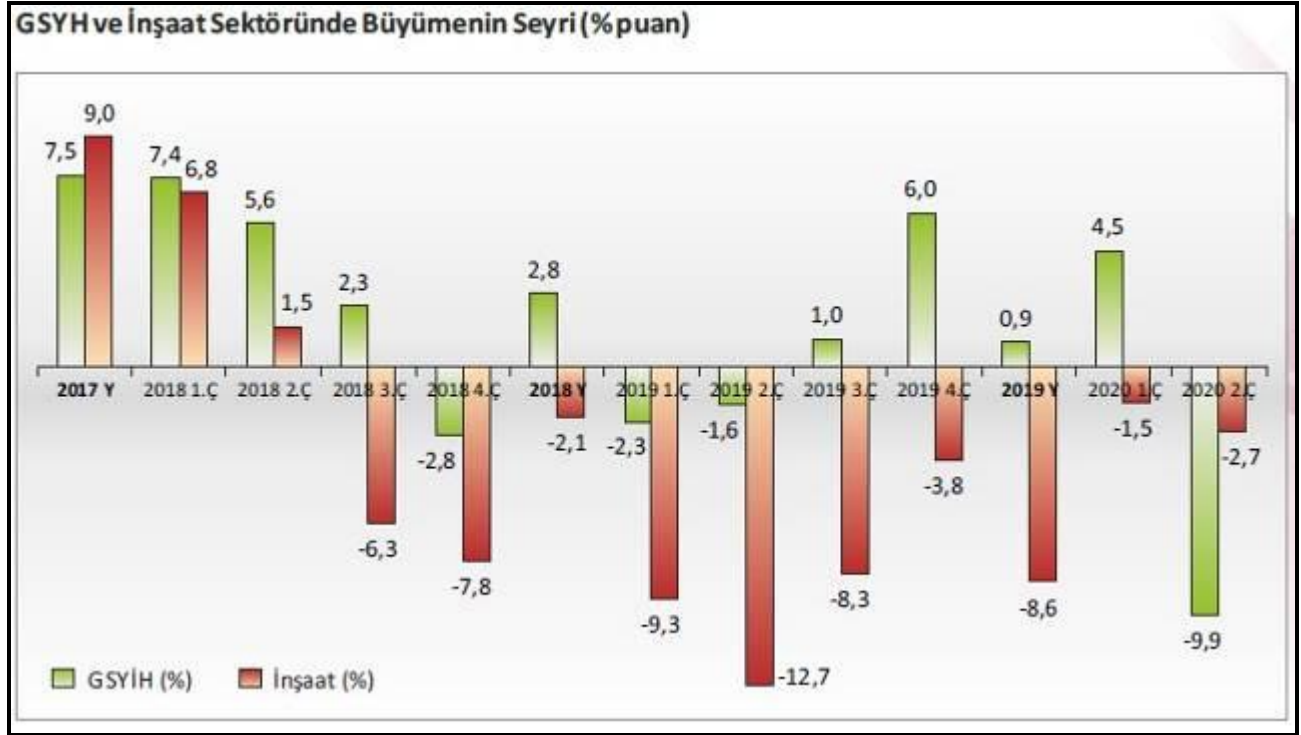
- Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.
- Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.
- Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortalama yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

İl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
İstanbul	15.462.452	7.750.836	7.711.616	% 18,49
Ankara	5.663.322	2.805.877	2.857.445	% 6,77
İzmir	4.394.694	2.187.226	2.207.468	% 5,26
Bursa	3.101.833	1.550.767	1.551.066	% 3,71
Antalya	2.548.308	1.281.943	1.266.365	% 3,05
Adana	2.258.718	1.127.516	1.131.202	% 2,70
Konya	2.250.020	1.118.850	1.131.170	% 2,69
Şanlıurfa	2.115.256	1.066.402	1.048.854	% 2,53
Gaziantep	2.101.157	1.060.820	1.040.337	% 2,51
Kocaeli	1.997.258	1.009.533	987.725	% 2,39

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

2018 yılında küçülmeye başlayan inşaat sektöründe daralma süreci ikinci yılına girmiştir. TÜİK'in zincirlenmiş hacim endeksine göre; 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde sektör, yıllık bazda %2,7 küçülmüştür. İnşaat sektöründeki daralma, 2019 yılının aynı döneminde yaşanan %12,7 oranındaki küçülmeden kaynaklı olumlu baz etkisi ve Haziran ayında başlatılan uygun koşullu konut kredisi kampanyaları sebebiyle sınırlı kalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde ise, normalleşme adımlarıyla başlayan ekonomideki canlanmanın bir taraftan GSYH'ye yansımaları beklenirken diğer taraftan da sektör rakamlarını özellikle konut alanında hayata geçirilen teşviklerin desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, sektörün performansında, keskin daralmanın yaşandığı geçen yılın aynı döneminden kaynaklı olumlu baz etki azalmaya başlayacaktır. İnşaat sektörü bu yılın ikinci çeyrek döneminde önceki çeyrek döneme kıyasla %3,1

daralmıştır. İzleyen günlerde ortaya çıkacak performans koronavirüs salgınının seyri ve makroekonomik gelişmelerle şekillenecektir.



Salgının ülkemizde görülmesiyle birlikte, altyapı başta olmak üzere inşaat ihalelerinde gerileme hızlanmış, yatırımlar durma noktasına gelmiştir. TÜİK'in yılın ikinci çeyrek dönem GSYH verileri de inşaat ve makine - teçhizat yatırımlarını içeren toplam gayrisafi sabit sermaye yatırımlarında %6,1 oranında daralma yaşandığını göstermektedir.

Sektöre ilişkin mevcut faaliyet ve geleceğe yönelik beklenti ile güveni gösteren endeksler, karmaşık bir görünüm ortaya koymaya devam etmektedir. TÜİK'in İnşaat Sektörü Güven Endeksi, Nisan'da 77,2 seviyesinden 44,7 düzeyine gerilemiş, Mayıs ayında artışa geçerek 58,5 olmuştur. Haziran ayında ise yükselişini hızlandırıp 78,0 ardından Temmuz'da 87,0 değerini alan endeks Ağustos'ta 85,0 ve Eylül'de 83,3 düzeyine gerilemiştir. Benzer biçimde, inşaat sektöründe alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi %0,1 azalarak 69,9, gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi de %3,3 azalarak 96,6 değerini almıştır. Faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden "finansman sorunları" %40,1'den %39,3'e inerken, "talep yetersizliği" %31,5'den %32,8'e çıkmıştır. Bir diğer öne çıkan gösterge olan ve İMSAD tarafından hazırlanan İnşaat Malzemeleri Sanayi Bileşik Endeksi'nin yurtiçinde sektöre destek ve yurtdışında salgına rağmen görece iyileşmenin etkisi ile 73,2 puana yükseldiği açıklanmıştır. Endeksin bileşenlerinden Faaliyet Endeksi aylık 3 puan artış ile yükselmeyi sürdürmüştü, Güven Endeksi'nde artış aylık 0,35 puan ile salgına ilişkin belirsizlikler ve finansal kırılganlıklardan kaynaklı olarak sınırlı kalmış, Beklenti Endeksi'nde özellikle ihracat tarafında izlenmekte olan artış son iki aydır yavaşlamıştır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

Son dönemde ekonomideki düşük faiz ortamında uygulamaya konulan uygun koşullu konut kredisi kampanyalarının teşvik edici etkisi, yaz aylarında satış rakamlarında kendisini net biçimde göstermiştir. Başta ipotekli satışlarda yaşanan bu gelişme konut alanında faaliyet gösteren firmalara bir nebze nefes aldırılmıştır. Bununla birlikte, toplam satışlardan ilk satışların aldığı pay halen düşüktür. Eylül ayında ise sektörde faiz avantajı sona ermiş, faiz oranı yeniden sektörde yatırımcılar için "psikolojik sınır" olarak ifade edilen aylık %1'in üzerine çıkmıştır.

Aylık Konut Satışları (Adet)						
	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
İpotekli Satışlar	34.148	76.018	122,6	130.097	473.114	263,7
İlk satış	11.538	24.274	110,4	48.724	151.482	210,9
İkinci el satış	22.610	51.745	128,9	81.373	321.632	295,3
Diğer Satışlar	76.390	94.389	23,6	588.473	551.420	-6,3
İlk satış	29.096	27.849	-4,3	236.995	166.350	-29,8
İkinci el satış	47.294	66.540	40,7	351.478	385.070	9,6
Toplam Satışlar	110.538	170.408	54,2	718.570	1.024.534	42,6
İlk satış	40.634	52.123	28,3	285.719	317.832	11,2
İkinci el satış	69.904	118.285	69,2	432.851	706.702	63,3
Yabancılar Satışlar	3.604	3.893	8,0	27.748	20.896	-24,7

Kaynak: TÜİK

TÜİK'in Konut Satış İstatistikleri'ne göre; ülke genelinde gerçekleşen ilk ve ikinci el satışlar, salgının etkilerinin en çok hissedildiği Nisan ayında aylık bazda %60,6 gerilemiştir. Kısıtlamaların kalkmasıyla ekonominin açılmaya başladığı Mayıs ayında ise satışlarda aylık %19 artış yaşanmıştır. Haziran ayında başlatılan kampanyalarda kamu bankaları öncülüğünde konut kredisi faiz oranları ilk el satışlarda %0,64 ve ikinci el satışlarda %0,74'e kadar çekilmiştir. Peşinat oranları bankalara göre %5 ila 10 arasında farklılık gösterirken, 1 veya 2 yıl ödemesiz dönemler de tüketiciye ilave imkân olarak sunulmuştur. Bu gelişmelerle birlikte, bir önceki yılın aynı dönemlerine oranla toplam konut satışında Temmuz'da %124,3 ve Ağustos'ta %54,2'lik artışlar izlenmiştir. Hatta Temmuz ayında toplam 230 bin konut ile tüm zamanların en yüksek aylık satış rakamına ulaşılmıştır. Bu dönemde tüm konut satışlarının %57'sini ipotekli satışlar oluşturmıştır. 170 bin konutun satıldığı Ağustos ayı verilerine detaylı biçimde bakıldığında ise; sektöre ve dolayısıyla ekonomiye doğrudan katkısı yüksek olan ilk el satışlarda artış gözlenirse de ikinci el satışların ağırlığının sürdüğü görülmüştür. Toplam satışların sadece %30'unu ilk el satışlar oluşturmaktadır. Faiz oranlarındaki düşüşle birlikte özellikle ertelenmiş talebin Mayıs dönemi (üçer aylık dönem ortalamasıyla Nisan - Mayıs - Haziran aylarını içerir) satışlarındaki olumlu etkisiyle konut fiyatlarında da artış yaşanmış, son olarak ise artış oranı yeniden yılbaşındaki seviyelere gerilemiştir. Kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimini gösteren TCMB Konut Fiyat Endeksi

(KFE), Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,4 artarak 141,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Temmuz 2020 itibarıyla yıllık artış %25,8 (reel artış %12,6) şeklindedir. "Markalı konut" olarak da adlandırılanlar için Yeni Konut Fiyat Endeksi Ağustos 2020 sonuçlarını açıklayan REIDIN-GYODER ise fiyatlarda bu dönemde aylık %0,70, yıllık %7,42 oranında artışı ortaya koymuştur. REIDIN-GYODER ayrıca, küresel salgının etkisiyle Nisan ayında 1,81'e inen stok erime hızının Mayıs'ta 3,79'a ve banka kredisi kullanımının artmasıyla Temmuz'da %11,78'e çıktığını ardından Ağustos'ta bu oranın %9,44 olduğunu açıklamıştır.

TÜİK'in Ocak - Haziran 2020 dönemi Yapı İzin İstatistikleri'ne göre; yapı ruhsatı verilen daire sayısı yılın ilk çeyreğinde düşük seyrederken sonraki çeyrekte artmıştır. Bu gelişmede, geçen yıl sektörün içinde bulunduğu zor şartlarda verilen ruhsat sayısının zaten düşük olması (baz etkisi), Anadolu'daki TOKİ projeleri ve süresi dolan ruhsatlar için yeniden başvuruların yapılması şeklinde üç temel değişkenin etkisi izlenmiştir.

Son olarak düşük faiz ve uygun koşullu kampanyaların daha çok ikinci el satış/devir üzerindeki olumlu etkisi ve bir yandan yeni inşaatların tamamlanarak kullanıma sunulması nedeniyle stok büyüme hızında yavaşlamadan bahsedilmektedir. Türkiye'de şu an 1,3 milyonluk konut stoku bulunduğu hesaplanmaktadır.

Konut Stokunda Durum (Adet)

	İnşaat Ruhsatı	Yapı Kullanım İzin Belgesi	İlk El Konut Satışı	Konut Stokuna Eklenen (kümülatif)
2013	839.630	726.339	529.129	197.210
2014	1.031.754	777.596	541.554	433.252
2015	897.230	732.877	598.667	567.462
2016	1.000.368	753.131	631.686	688.907
2017	1.405.447	833.517	659.698	862.726
2018	663.200	893.544	651.572	1.104.698
2019	305.938	734.373	511.682	1.327.389
2020 /2.ç.	212.231	269.338	197.772	1.398.955

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Merkez Bankası'nın verilerine göre, Türkiye genelinde konut fiyatları yüzde 29.2 artmıştır. Özellikle Ege ve Akdeniz bölgesine ilgi artarken, gözde şehir Antalya olmuştur. TÜİK verilerine göre ilk 11 ayda yüzde 21.5 artışla yaklaşık 1.4 milyon adet konut satılmıştır. Merkez Bankası'nın 'Konut Fiyat Endeksi' verilerine göre, ekim ayında geçen yılın aynı ayına kıyasla Türkiye geneli yıllık artış yüzde 29.2 ile zirve yapmıştır. Bu artış yeni konutlarda yüzde 30.4, diğerlerinde yüzde 28.5 olarak hesaplanmıştır. Yine ülke genelinde, metrekare başına ortalama birim fiyat ise 2 bin 843 liradan 3 bin 713 liraya yükselmiştir.

Bölgesel bazda en yüksek yıllık artışlar yüzde 41.8 ile Antalya, Burdur, Isparta ve yüzde 39.6 ile Aydın, Denizli, Muğla'da; en az artışlar da yüzde 16.8 ile Erzurum, Erzincan, Bayburt ve yüzde 18.8 ile Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon'da görülmüştür.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Ana gayrimenkul, 362,09 m² alanlı arsa üzerine, betonarme yapı cinsinde, bitişik nizamda bodrum + zemin + 7 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Onaylı mimari projeye göre binanın bodrum katında; 1 bağımsız bölüm numaralı ardiye,kazan dairesi, kalorifer dairesi ve depo, zemin katında; bina girişi ve 2-3-4-5-6 bağımsız bölüm numaralı işyerleri, 1 ve 6. Katlar arasında her katta 2'şer adet mesken olmak üzere toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina dış cephesi ince sıva üzeri dış cephe boyası ile boyalıdır. Bina giriş kapısı camlı demir kapıdır. Merdiven korkulukları demir doğramadır. Bina giriş zeminini seramik kaplı, merdiven ve kat sahanlıkları seramik kaplıdır. Ortak kullanım alan duvarları alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Bina girişi zemin kattan, ön cepheden, kuzey yönünden sağlanmaktadır. Ana gayrimenkulde 1 adet asansör mevcuttur.

20/380 arsa paylı, 1.Normal Kat, 8 numaralı bağımsız bölüm; projesine göre brüt 160,00 m² alanlı olup, 3 oda, salon, mutfak, banyo, wc, antre ve 2 balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Balkona erişim oda ve salondan sağlanmaktadır. Taşınmazın odaları salondan bağımsızdır. Taşınmaz mesken vasfında olup halihazırda ofis olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz bina girişine göre sol yan, ön, arka tarafta yer almaktadır. Taşınmazın bağımsız bölüm numaratajı kat planları üzerinde yapılmamış olup ön görünüş üzerinden yapılmıştır. Dolayısı ile konum tespiti, ön görünüş üzerinden yapılabilmektedir.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Meskenin giriş kapısı çelik kapı olup iç kapıları ahşap kapıdır. Pencereler ve balkon çıkış kapısı ısıcamlı PVC doğramadır. Meskenin salon zeminini lamine parke kaplı olup antre, mutfak ve oda zeminleri laminant parke ,duvarları mineral sıva üzeri plastik boyalıdır. Banyo-wc duvarları ve zeminleri seramik kaplıdır. Mutfakta membran mutfak dolabı ve granit tezgah mevcuttur. Banyo ve wc'de vitrikiye elemanları mevcuttur.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Olumlu Faktörler

- Merkezi bir konumda bulunması,
- Kat Mülkiyetli olması,
- Toplu taşıma ile ulaşımın sağlanabiliyor olması.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Olumsuz Faktörler

- 1995 inşa tarihli binada yer alıyor olması.

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu paftasından, blok yeri vaziyet planından kontrol edilmiştir. Vaziyet planı üzerinde bina girişi belirtilmemiştir. Binanın zemin kat planı ve vaziyet planı karşılaştırılarak konum tespiti yapılabilmektedir. Bağımsız bölüm bazında meskenin katı, kattaki konumu, bölüm ve alanının projesiyle uyumlu olduğu Karabük Tapu Müdürlüğü'nde ve Karabük Belediyesinde mevcut 27.03.2000 tarih 559 sayılı projesine göre tespit edilmiştir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında "Mesken" nitelikli olup mevcut durumda konut nitelikli olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar

arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiridir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.

Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile

Gelir İndirgemesi yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Gelir İndirgeme Yaklaşımı uygulanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır.

Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazların niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu site içerisinde ve bölgede yer alan dairelerin kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu dairenin aylık kira birim bedelinin 7 TL/Ay/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bölgede bulunan daireler için brüt kira çarpanı 22 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan M ²	Birim Kira Değeri TL/m ²	Aylık Kira Değeri TL/m ²	Yıllık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı (Yıl)	Piyasa Değeri (TL)
8	160,00	7,00	1.120,00	13.440,00	22	295.680,00

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu adet taşınmaz kat irtifaklı olup, değerlemede maliyet analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde bulunan konut emsalleri üzerinden fiyat ayarlaması yapılmış ve değerleme konusu taşınmazlar için satış ve kiralama birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller; konumu, ulaşım imkanları, cephe şerefiyesi ve kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

1- Remax Fresh (Tel: 0 532 260 69 17)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda yer alan 20 yaşındaki binada son katta yer alan, taşınmaza göre benzer daire iç ve daha iyi bina özelliklerine sahip 1+1 40 m² beyan edilen ve 39 m² olduğu bilinen daire 80.000 TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	39 m ²	2.051,28-TL/m ²
---------------------------	-------------------	----------------------------

2- Yücel Emlak (Tel: 0543 939 87 72)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 50 yaşındaki binada ara katta yer alan, taşınmaza göre daha iyi daire iç ve benzer bina özelliklerine sahip 3+1 135 m² beyan edilen ve 117 m² olduğu bilinen daire 297.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal taşınmazın iç mekan özelliklerinin daha iyi olması nedeniyle avantajı olup değerleme konusu taşınmaza %25 negatif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	117 m ²	2.538,46-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	117 m ²	1.903,85-TL/m ²

3- İntengo Gayrimenkul (Tel: 0 543 312 27 85)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda yer alan 30 senelik binada ara katta yer alan, taşınmaza göre daha kötü daire iç ve benzer bina özelliklerine sahip 2+1 65 m² beyan edilen ve 60 m² olduğu bilinen ofis 102.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal taşınmazın iç mekan özelliklerinin daha kötü olması ve daha kötü konumda bulunması nedeniyle avantajı olup değerleme konusu taşınmaza %15 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	60 m ²	1.700,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	60 m ²	1.955,00-TL/m ²

4- Hilal Emlak (Tel: 0532 552 37 84)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 50 senelik binada 1. katta yer alan, taşınmaza benzer iç mekan özelliklerine sahip 2+1 100 m² beyan edilen ve 75 m² olduğu düşünülen mesken 135.000 TL bedelle satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	80 m ²	1.800,00-TL/m ²
---------------------------	-------------------	----------------------------

5- Sahibinden – Ayhan Bey (Tel: 0 505 467 25 66)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda yer alan 50 yaşındaki binada 1. katta yer alan, taşınmaza göre daha kötü daire iç ve benzer bina özelliklerine sahip 2+1 137 m² beyan edilen ve 130 m² olduğu düşünülen mesken 650 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Emsal taşınmazın iç mekan özelliklerinin daha kötü olması ve daha kötü konumda bulunması nedeniyle avantajı olup değerlendirme konusu taşınmaza %40 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	130 m ²	5,00-TL/Ay/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	130 m ²	7,00-TL/Ay/m ²

6- Batuhan Karaarslan (Tel: 0546 299 95 98)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda yer alan 40 yaşındaki binada 4. normal katta yer alan, taşınmaza göre daha iyi daire iç ve benzer bina özelliklerine sahip 2+1 98 m² beyan edilen ve 85 m² olduğu düşünülen mesken 650 TL/Ay bedelle kiralıktır.

Emsal taşınmazın iç mekan özelliklerinin daha iyi olması nedeniyle avantajı olup değerlendirme konusu taşınmaza %40 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

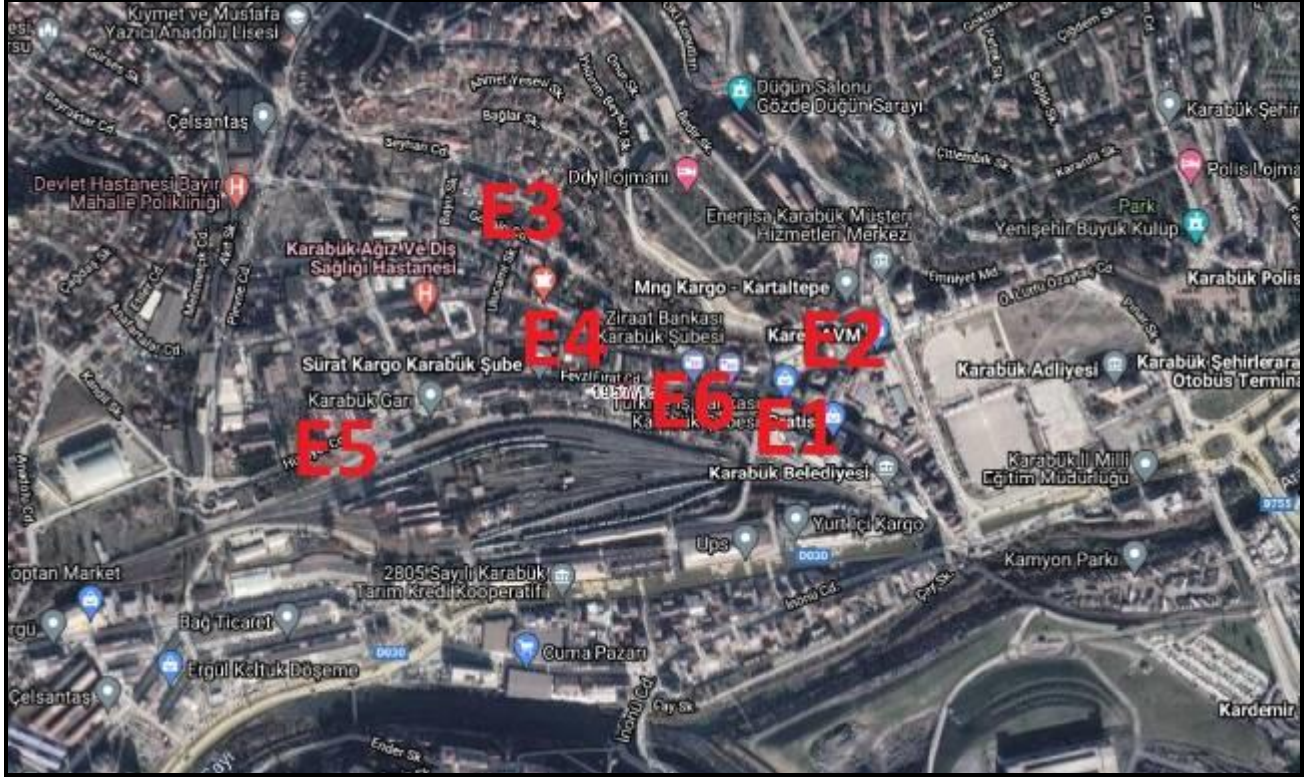
BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	85 m ²	11,76-TL/Ay/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM AYLIK DEĞERİ	85 m ²	7,06-TL/Ay/m ²

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkulün yeri, konumu, büyüklüğü, teras kullanımı ve eski eser nitelikli olması, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı yukarıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

B.B NO	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PİYASA DEĞERİ (TL)
2	160,00	1.910,00	305.600,00 TL

EMSAL KROKİSİ



4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın bulunduğu site içerisinde ve bölgede yer alan dairelerin kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu dairenin KDV Hariç Aylık Kira birim bedelinin 7,00 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)
8	160,00	7,00	1.120,00	13.440,00

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazın en etkili ve verimli kullanım şeklinin mevcut kullanım şekli olduğu düşünülmektedir. Taşınmazın mevcut kullanım şeklinin (Konut) en uygun kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme tarihi itibarı ile söz konusu taşınmaz tek malike aittir. Üzerinde bölünmüş veya müşterek kullanım bulunmamaktadır.

4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Konut nitelikli taşınmazın değerlemesi için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme yaklaşımları kullanılmıştır.

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilen konutlar, taşınmazların nitelikleri, alanları, kullanım amaçları, taşınmazların konumu ve cephesi, gelir ve gider kalemleri dikkate alınmış, taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır.

Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler aşağıda belirtilmiş olup, taşınmazın nihai piyasa değerinin her iki yöntem ile hesaplanan piyasa değerlerinin aritmetik ortalaması olacağı düşünülmüştür.

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin KDV Hariç piyasa değeri ~ **300.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI DEĞERİ	295.680,00 TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ	305.600,00 TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ	300.000,00 TL
YILLIK KİRA DEĞERİ	13.440,00 TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmaz eski eser nitelikli ve yapı ruhsatlı olup, mevcut yapı tamamlanmış ve kullanılıyor olmasına karşın henüz Yapı Kullanma İzin Belgesi almadığı tespit edilmiştir.

5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerleme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Mülkiyeti BMS Birleşik Metal Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Karabük İli, Merkez İlçesi, Bayır Mahallesi, 1957 ada, 15 parsel sayılı, "Bir Bodrum Ve Bir Zemin Katta Lokal Ve Her Katta İki Daire Altı Katlı Ve Oniki Daireli Çekme Katlı Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde bulunan, 1. normal kat, (8) bağımsız bölüm numaralı; 20/380 arsa paylı, "Mesken" nitelikli taşınmazın yüz ölçümü, imar durumu, kullanım amacı, konumu, yapıların yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak, mevcut natamam durum değerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin;
300.000,00 TL (Üçyüzbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;
354.000,00 TL (Üçyüzellidörtbin Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Aydil ÇEVEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407

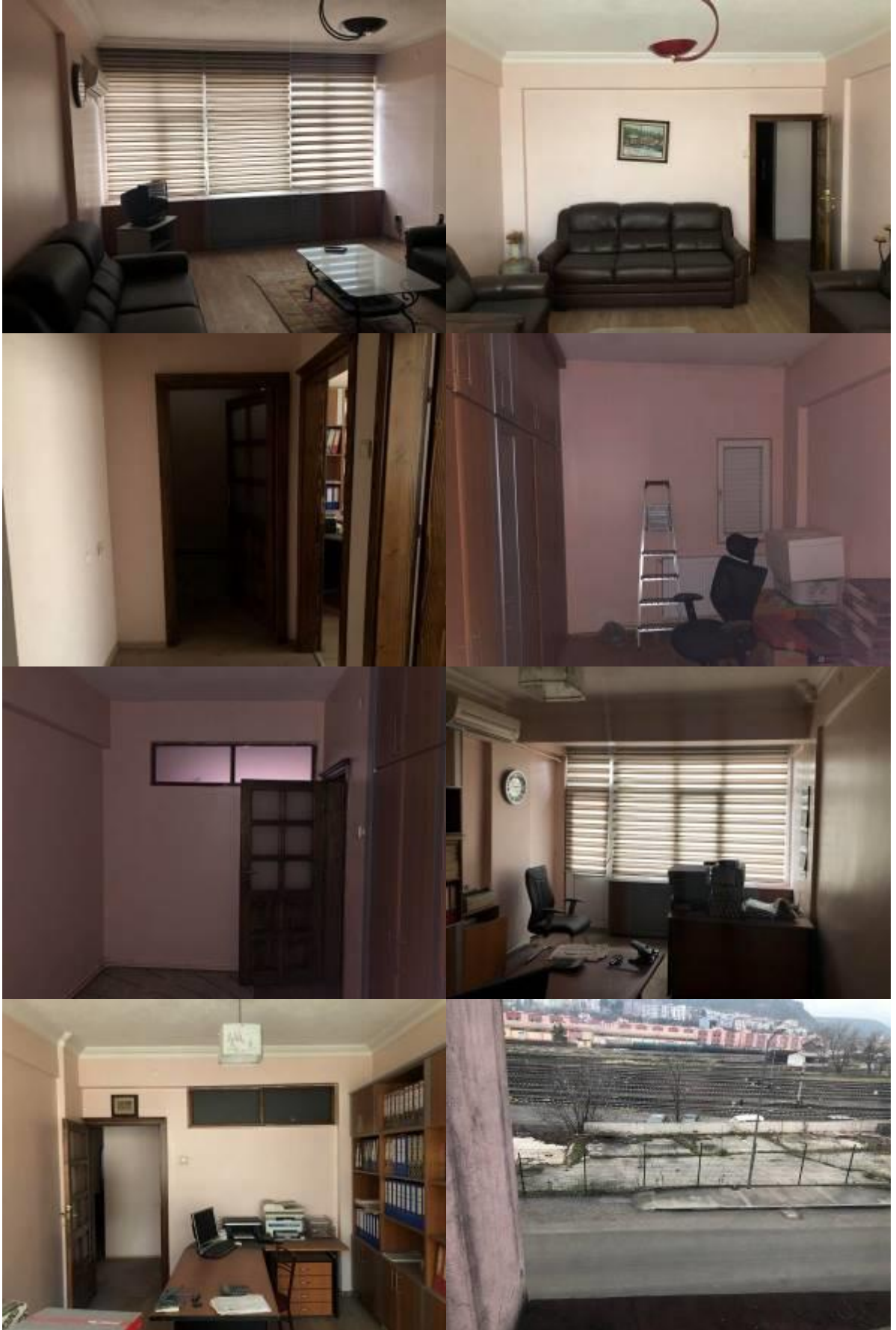
REHBER GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Vatan Cad. Emlak Bankası Konutları No:74
A-3 Blok K:1 D:6 FATİH-İSTANBUL
Tel:0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11 63
FATİH V.D. 734 063 92 83

Eyüp SAMAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER







MİMARİ PROJE KAPAĞI

30.12.1999 tarih
A/246505 no.lu
Resmî Mühür
30.12.1999

30.12.1999 Tarihinde 3003/35
Nolu Resmî Mühür Eki Projesinin
Aynısıdır 30.12.1999

HASAN TABAN YAKUT
İmar Müdürü

MİMARİ PROJE	NİHAZ İYİCAN	MİMAR	Diploma no 02/0009	Oda sic. no 14238	İMZA
-----------------	-----------------	-------	-----------------------	----------------------	------

Oda Vizesi **Belediye Onayı**

ONANDI
12.5.1992
1992/85

Y559
20.2000

**A. AF SIN
İNŞAAT**
SAN. TAAH. VE TİC. LTD. ŞTİ.

MEHMET P.T. Çay Serye İsmi Kat:2
No: 157/8 KARABÜK

PROJE MÜELLEF	ADI SOYADI	UNVANI	ODA S.C. NO	BEL. S.C. NO	SÖRME İMZASI
STATİK		İNŞAAT MUR			
ELEKTRİK		ELEKTRİK MUR			
TESİSAT		MAKİNA MUR			
F.D.S.					

Arsa

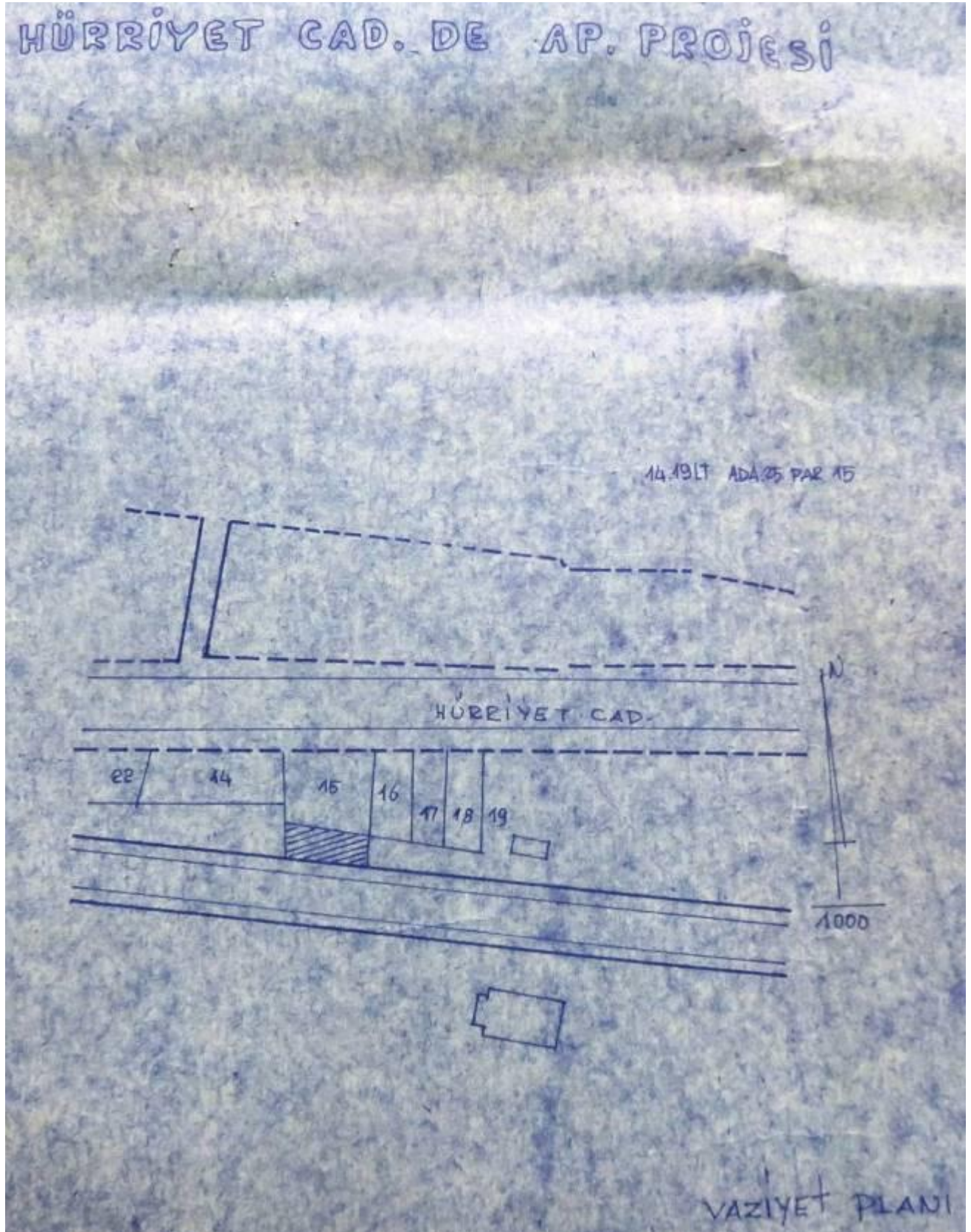
BELEDİYESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	ARA NO	PARSEL NO	İHAZ NO	TAKS	YAKS
KARABÜK	YEDİNCİSİK		879			040	116

YAPI

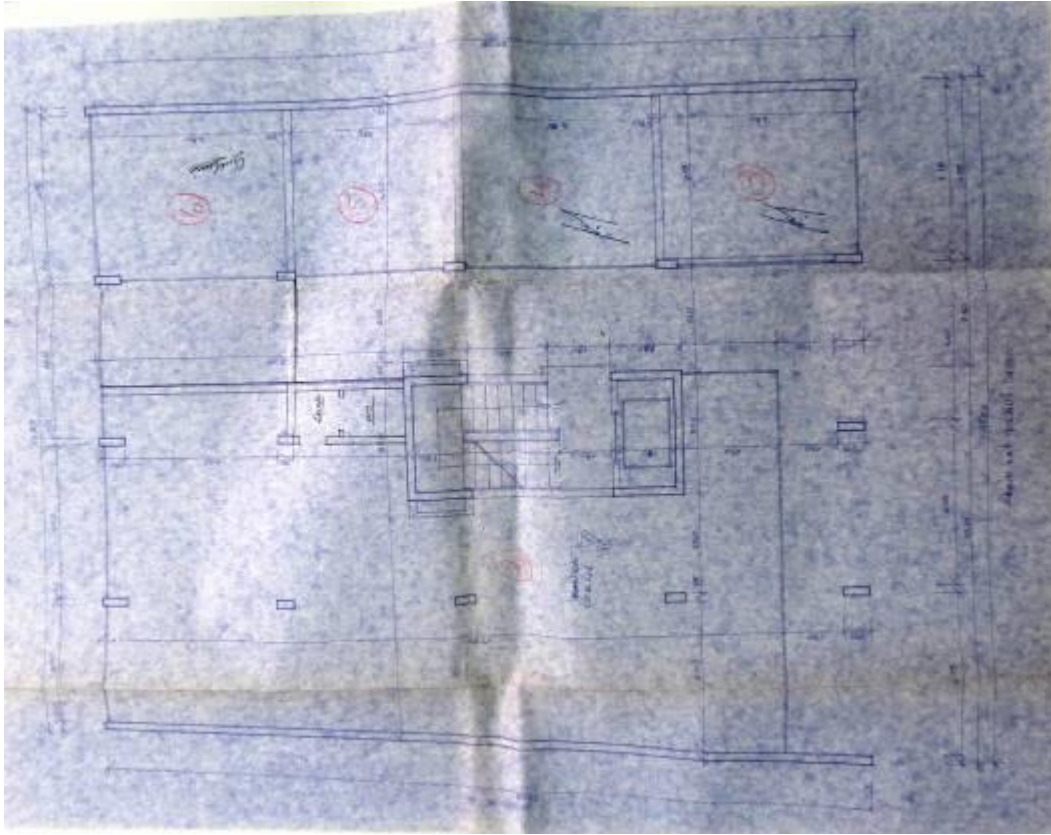
SAHİBİ			KULLANIM		KONUT
95. ÜZÜM KONUT YAPI KOOP			AMACI		
KAT ADI	KONUT İYERİ	İSTENİ	KONUT	KONUT	BLUK
ADRI	LTD	ADRI	KAT YON ALANI	KAT YON ALANI	BLUK ALANI

MİMARİ PROJE
1/50 1/500

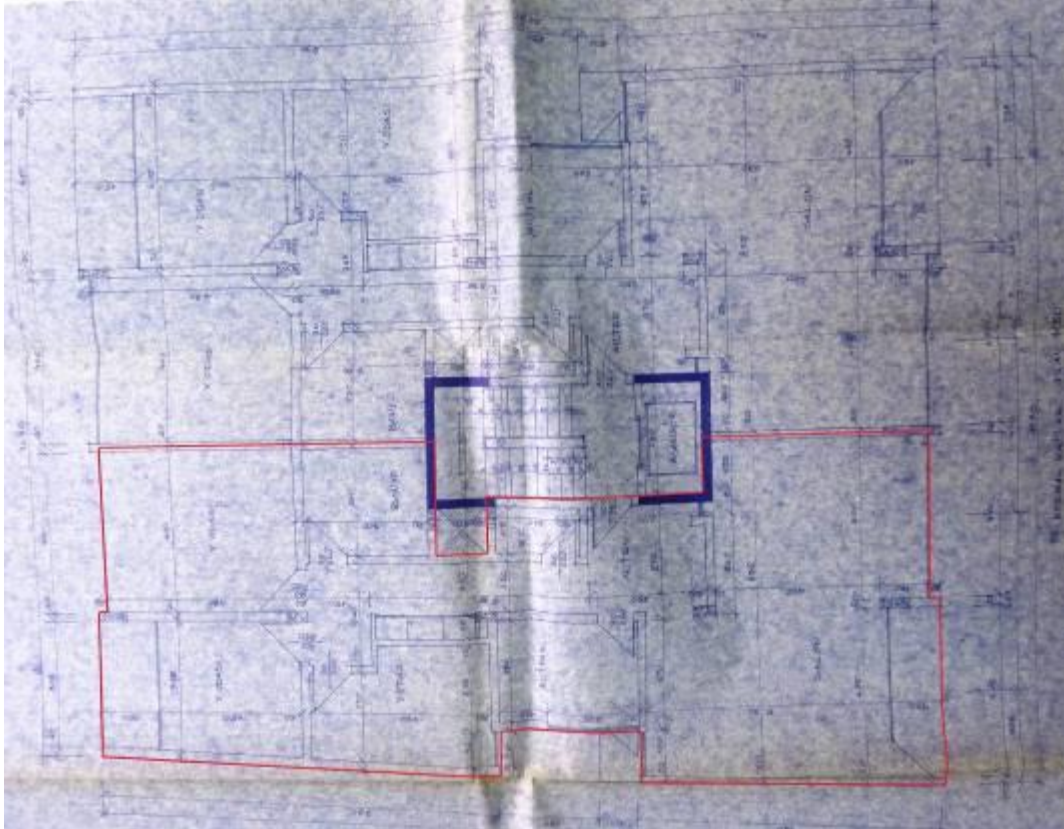
VAZİYET PLANI

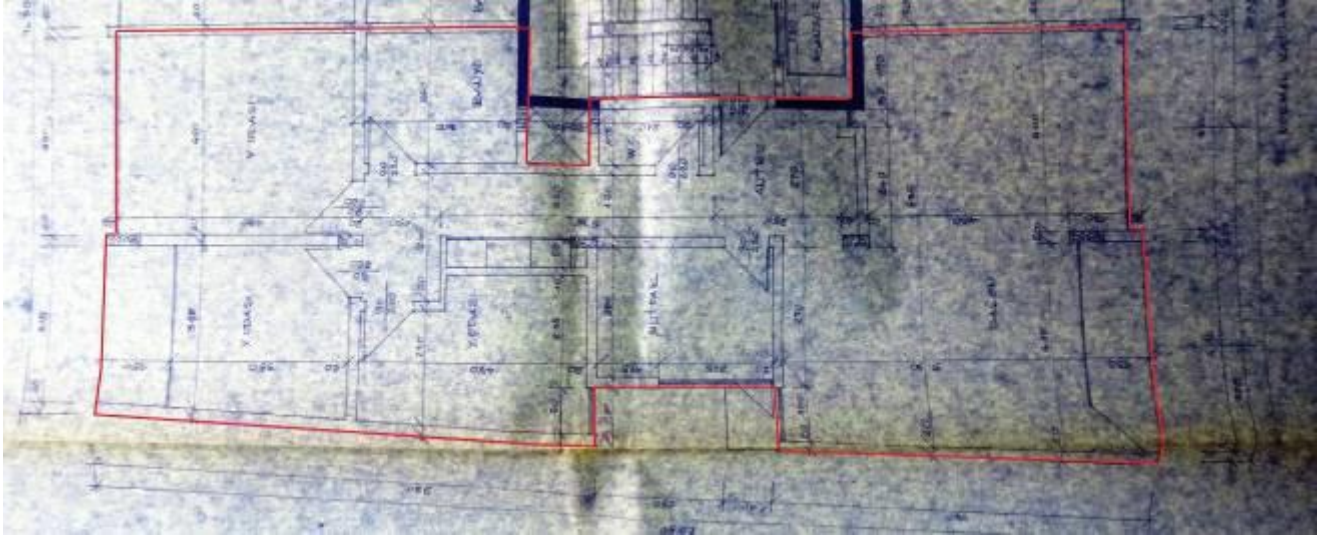


ZEMİN KAT PLANI



NORMAL KAT PLANI





KESİT



GÖRÜNÜŞ



TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-12-2021-15:36



Kaydı Oluşturan: AYDİL ÇEVEN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
093221247305	20211210-960-F02839	24730

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1957/15
Taşınmaz Kimlik No:	114344926	AT Yüzölçüm(m2):	362.09
İl/ilçe:	KARABÜK/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Karabük	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAYIR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//8
Cilt/Sayfa No:	4/309	Arsa Pay/Payda:	20/380
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bir Bodrum Ve Bir Zemin Katta Lokal Ve Her Katta İki Daire Altı Katlı Ve Oniki Daireli Çekme Katlı Kargir Apartman

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
579763945	(SN:6776791) BMS BİRLEŞİK METAL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 08-04-2021 6323	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **adtYe60nBYh** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01- **263**

3820

04/04/2012

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

- İlgi: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

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

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

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

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

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANCI
E. Nevzat ÖZTANCI
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

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

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN