

**KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, ÖMERAĞA MAHALLESİ,
870 ADA 48 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN
DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.**

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA**



İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI.....	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI	7
4.	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	8
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
5.	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	8
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	9
6.	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	10
7.	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	10
8.	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	11
9.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	11
10.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	12
10.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
10.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
10.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.5	YASAL KISITLAMALAR.....	12
11.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	12
12.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	13
13.	SONUÇ GÖRÜŞ.....	13
14.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	13
15.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	13
12.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	13

15.2	SEKTÖREL VERİLER.....	15
15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	17
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	18
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	19
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	19
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	19
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	20
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	20
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	20
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	21
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	21
15.2	MALİYET YÖNTEMİ	21
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	22
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	22
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	22
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	22
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI	41
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	44
17	EKSPERİN KANAATI	44
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	44
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	45
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	47
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	47
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	47

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIMORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	10.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	31.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	12.12.2022 2022-OZL-182
RAPORUN KONUSU	KOCAELİ ili, İZMİT ilçesi, Ömerağa Mahallesi 870 ada 48 numaralı "BETONARME BANKA HİZMET BİNASI" niteliğindeki taşınmazın piyasa değeri ve kira tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" hükmüne binaen,Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
BİNA ADI	Kocaeli Binası
GAYRİMENKUL MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun "4.1Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
TAPU ALANI	284,80 m ²
YAPI ALANI	1.318 m ²
KİRA DEĞERİ	191.000.-TL
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti İZMİT Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir. İZMİT Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın konumlu olduğu parsel; 13.03.2014 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejantında yer almakta olup, bitişik nizam, 4 kat (12.50 m) yapılaşma şartlarına sahiptir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 12.12.2022 TARİHLİ (KDVHARİÇ) TOPLAM DEĞER	41.810.000-TL ve Yazıyla; (Kırkbirmilyonsekizyüzonbin-Türk lirası)
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 12.12.2022 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER	49.335.800-TL ve Yazıyla; (Kırkdokuzmilyonüçyüztotuzbeşbinsekizyüz-Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	TUNCAY MALKOÇ (SPK Lisans No: 411611)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ARSLAN (SPK Lisans No: 402750)

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi : 23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi : 29.06.2014

Faaliyet Konusu : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporunu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Şişli / KOCAELİ

Şirket Amacı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirketimiz, Borsa KOCAELİ'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden KOCAELİ ili, İZMİT ilçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parsel numaralı "BETONARME BANKA HİZMET BİNASI " niteliğindeki taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 12.12.2022 – 2022/OZL/182

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Tuncay MALKOÇ(Spk Lisans No: 411611)
Uygar ZAİM (SPK Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ARSLAN (SPK Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 06.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası :31.01.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkulün mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabuledilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareketetmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareketetmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süretanmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerindengerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesindedoğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ

İl	KOCAELİ	Mevkii	-
İlçe	İZMİT	Pafta	13
Bucak	-	Ada	870
Mahalle	ÖMERAĞA	Parsel	48
Sokak	-	Yüzölçümü	284,80m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	-	Blok ve Bağımsız Bölüm No	-
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	BETONARME BANKA HİZMET BİNASI
<input type="checkbox"/> KATMÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRESBİLGİLERİ

Ömerağa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Halkbank İzmit Subesi, No: 114
İZMİT/KOCAELİ

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMARBİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	İZMİT Belediyesi	İMAR PLANIONAY TARİHİ	13.03.2014
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	12,50
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik		
LEJANT	Ticaret Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	29.08.2005-2652
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti İZMİT Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir. İZMİT Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın konumlu olduğu parsel; 13.03.2014 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejantında yer almakta olup, bitişik nizam, 4 kat (12.50 m) yapılaşma şartlarına sahiptir. Konu parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı belirtilmiş olup, konumu imar paftası üzerinden teyit edilmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisindedir.		

5.2 RUHSAT VE PROJEBİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	İZMİT Belediye'sinde, 26.01.2007 tarihli Revizyon Mimari Projesi incelenmiştir.
RUHSAT TARİH VE NO	İZMİT Belediye'sinde, 21.10.2005 tarih, 94 no.lu Yeni Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Yol kotu altı: 1 kat, yol kotu üstü: 4 kat olmak üzere toplam 5 kat, 1 ünite ve sığınak için 1318 m2 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	İZMİT Belediye'sinde, 09.03.2007 tarih, 7/18 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Yol kotu altı: 1 kat, yol kotu üstü: 4 kat olmak üzere toplam 5 kat, 1 ünite ve sığınak için 1318 m2 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Mevcut yapıda ruhsat ve yapı kullanım izin belgesine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Konu taşınmaz müstakil yapı olup kat irtifakı bulunmamaktadır. Kat irtifakının kurulu olmaması nedeniyle de Web Tapu sisteminde mimari projesi mevcut değildir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti İZMİT Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	İZMİT Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerindeki yapı için 2007 yılında Saraybahçe Belde belediyesinin kamu binası olması sebebiyle yapı denetim şirketi atamadığı belirtilmiştir
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Konu mülke ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	-

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

İZMİT Belediyesi'nde incelenen imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

ISITMA SİSTEMLERİ

<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

YAPI NİZAMI

<input checked="" type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
---	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkân	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	--

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4/b	15	1 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat (5 Kat)	-	1. Derece

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Konu taşınmaz, konut niteliğinde projelendirilmiş olup mevcutta ticari nitelikte, Halkbank İzmit Şubesi olarak kullanılmaktadır.

- Taşınmazın kullanım alanı açısından projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

8. ANA GAYRİMENKULÜNÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 284,80 m2 alanlı, 870 ada 48 parsel üzerinde yer almakta olup, 1 bodrum, zemin,3 normal kat olmak üzere, 4/B yapı grubunda, betonarme yapı tarzında, bitişik nizamda 5 kattan oluşmaktadır.

Mimari projesine göre binanın;

- Bodrum kat: Projesinde ve yerinde yapılan incelemede; sığınak, kazan dairesi, kasa dairesi, kat holü, arşiv ve ana kasa olup yaklaşık brüt 284m2 alanlıdır.
- Zemin kat: Projesinde ve yerinde yapılan incelemede; servis, müşteri holü, arka ofis, operasyon odası, arşiv, wc ve çay ocağı ve zemin kat girişi olarak yaklaşık brüt 284m2 alanlıdır.
- 1.normal kat: Projesinde ve yerinde yapılan incelemede; 2 adet servis, müşteri holü, müdür odası, arka ofis, kat holü, 2 adet wc, sistem odası ve teras düzeninde yaklaşık brüt 250m2 kapalı 35 m2 teras alanlıdır.
- 2.normal kat: Projesinde ve yerinde yapılan incelemede; müşteri holü, toplantı odası, 3 adet wc, kat holü ve sistem odası şeklinde yaklaşık brüt 250m2 alanlıdır.
- 3.normal kat: Projesinde ve yerinde yapılan incelemede; müşteri holü, arka ofis, seans salonu , 2 adet wc, duş, kat holü ve çay ocağı şeklinde yaklaşık brüt 250m2 alanlıdır.

Taşınmaz projesine ve mahallinde yapılan incelemeye göre toplamda 1318 m2+(Teras: 35 m2) kullanım alanına sahiptir.

Binada ortak alanların zemini seramik, iç mekanlar laminant parke ile kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya ile boyanmış, tavanlar asma tavan uygulaması şeklindedir. Ana girişi zemin kat seviyesinden Cumhuriyet Caddesi ve Naci Girginsoy Sokak seviyesinden düz giriş şeklinde yapılmaktadır. Binanın kuzey ve batı cephesi kompozit cam panel kaplamadır. Merdivenler basamakları mermer, korkuluklar alüminyum küpeştedir. Bina içerisinde 1 adet asansör mevcuttur. Bina dahilinde 1adet yangın çıkış merdiveni bulunmaktadır. Binada 24 saat güvenlik, yangın alarmı, söndürme spring sistemi, kamera ve her türlü alt yapı mevcuttur. Ana gayrimenkul teknik açıdan bakımlı, iyi kalitede malzeme ve işçilik kullanılmış bir haldedir.Yerinde yapılan incelemelerde ihtiyaca göre bölmelendirme yapıldığı görülmüştür .

9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜNÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın bağımsız bölümü bulunmamaktadır.

10.GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet
 Hayır: Mülkiyet durumunda son 3 yılda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet: Konu parsel kesin askı listesinde olup parsel alanının ve lejantının değişmediği görülmüştür.
 Hayır:

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: Beyan 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (07.10.2021- 41063) <input type="checkbox"/> Hayır:
AÇIKLAMA	10.10.2022 tarih, saat 14:12 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden temin edilen TAKBİS kaydına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

11.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

12.GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazın bina olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

13.SONUÇ GÖRÜŞ

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

14.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

15.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

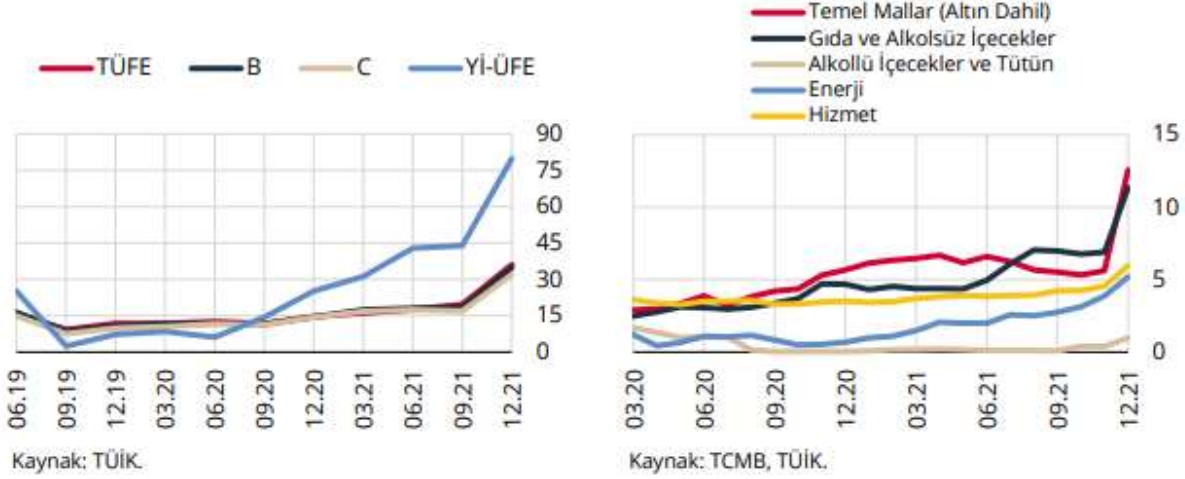
12.1 TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLERİ

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında

¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

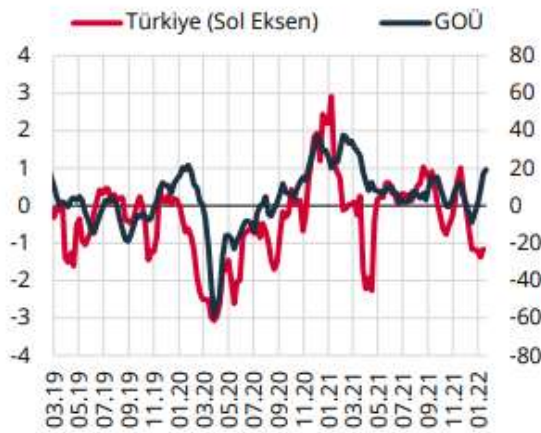
artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiği ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.



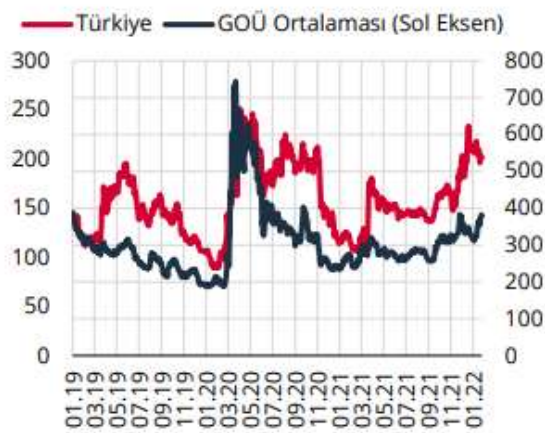
Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arazi faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Kaynak: EPFR, TCMB.

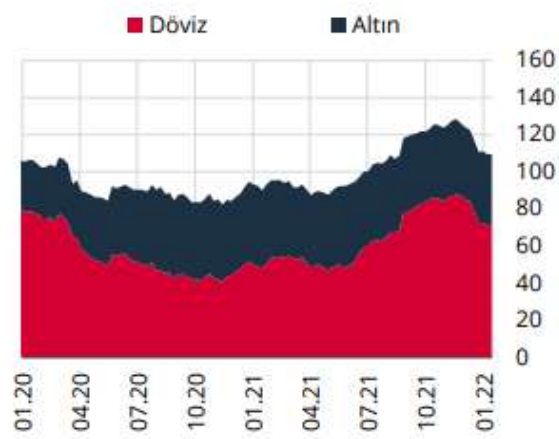


Kaynak: Bloomberg.

Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



Kaynak: Bloomberg.



Kaynak: TCMB.

15.2SEKTÖREL VERİLER²

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde

² GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile KOCAELİ yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı’nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu’nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşığı olan kişi sayısı %72’ ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, KOCAELİ ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama

işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i KOCAELİ'ye, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile KOCAELİ, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

15.3GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İzmit, Türkiye'nin Kocaeli ilinin bir ilçesi. İzmit Körfezi'nin doğu kıyısında, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli bölümünde yer almaktadır. Aynı zamanda şehrin tarihî merkezi de olan İzmit, 22.03.2008 tarih ve 5747 Sayılı Kanuna göre tüzel kişilikleri kaldırılan Kuruçeşme, Bekirpaşa, Alikahya ve Akmeşe ilk kademe belediyelerinin Saraybahçe İlk Kademe Belediyesine katılması ve bu belediyenin adının İzmit olarak değiştirilmesiyle kurulup Kocaeli

Büyükşehir Belediyesi'nin idaresi altına alınmıştır.

Cumhuriyetten sonra 20 Nisan 1924'te Kocaeli ili kurularak İzmit buraya bağlandı. Kentte, sanayi alanının etkinliği her dönemde ülke ortalamasını aşmıştır. 1960 yıllarında sanayileşmede doruk noktasına varılmıştır. Kâğıt, petrokimya ve rafineri teknolojilerinin kullanıldığı merkezler, kentteki nüfusun toplumsal, kültürel yapısında değişim yaratmıştır. İş olanakları kente göçü arttırmıştır. 17 Ağustos 1999'daki depremde büyük hasarlar görmüştür. Ancak kısa zamanda bu hasarlar onarılmıştır.

İzmit, Kocaeli ili Büyükşehir olmadan önce Kocaeli Belediyesi altında hizmet görüyordu. Ancak Kocaeli'nin büyükşehir olmasıyla İzmit önce 4 sonra Akmeşe'nin de belediye olmasıyla 5 ilk kademe belediyesine ayrıldı. 2009 yılından sonra bu belediyelerin Saraybahçe Belediyesi'ne katılmasıyla İzmit Belediyesi adı altında hizmet görmeye başladı.

İzmit, İzmit Körfezi'nin doğu ucuna yakın bir kıyı kentidir. Asya ile Avrupa arasındaki en önemli geçiş yollarının birinin üzerinde kurulmuştur.

İzmit, Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir şehirdir. Kuzeyinde Kandıra, doğusunda Adapazarı, güneyinde Kartepe ile Başiskele, güneybatısında İzmit Körfezi ve batı yönünde Derince yer almaktadır. Kara, demir, deniz ve hava yolları ile Türkiye'nin en önemli geçiş noktalarından biri sayılabilir. Türkiye saati (UTC+2) için esas kabul edilen 30° doğu boylamı İzmit'in doğusundan geçer.

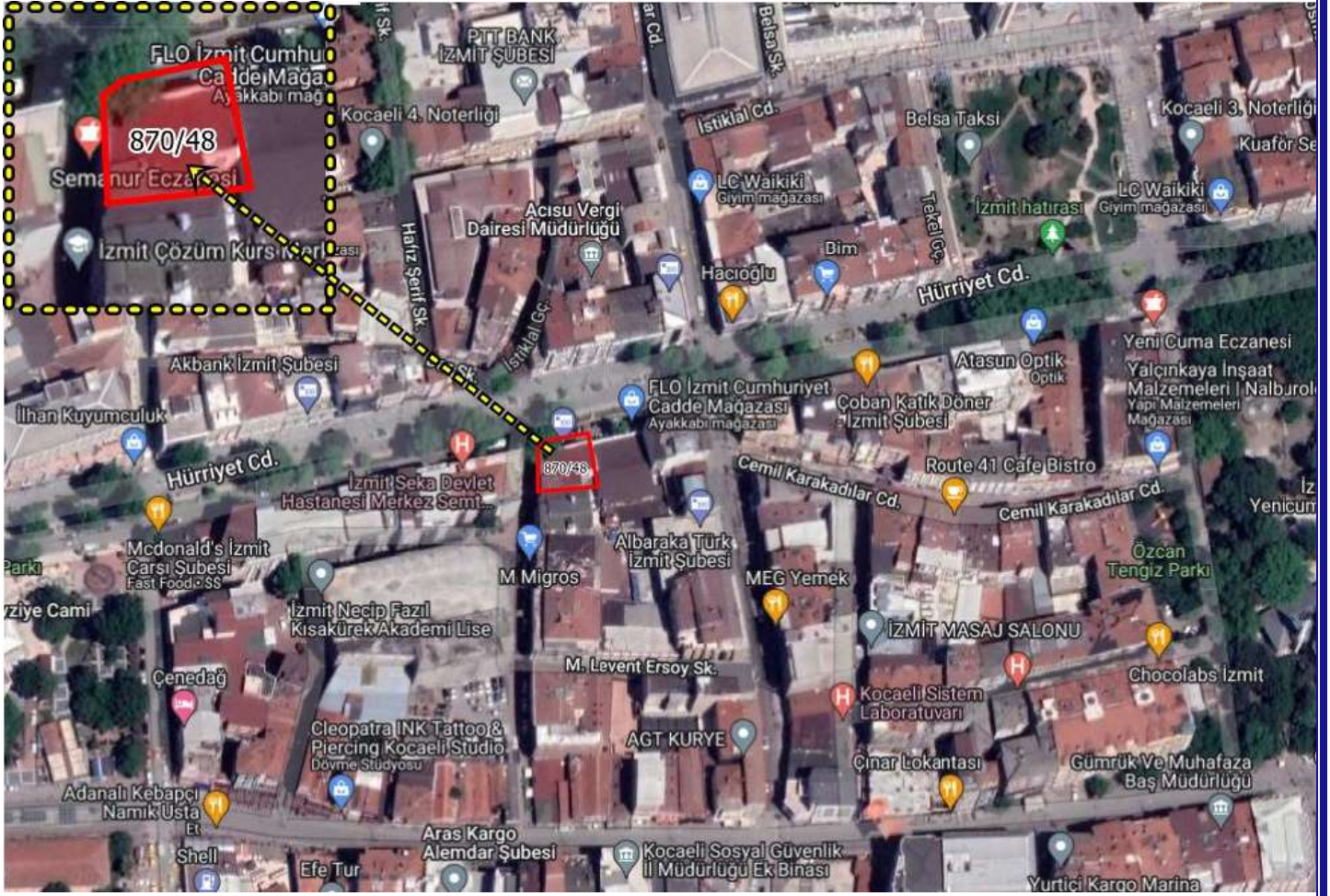
Jeolojik ve coğrafi yapı açısından 40°-41° kuzey paralelleri ile 29-31° doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. İzmit'in yüzölçümü; belediye sınırı olarak 18,71 km², mücavir alan olarak 39,33 km² olmak üzere toplam 58,04 km²'dir. İzmit'in dağları ormanlarla örtülüdür. Bitki örtüsü hem Akdeniz hem de Karadeniz bölgesi özelliği taşır. Deniz ulaşımı açısından ülkenin en yoğun merkezlerinden biridir. İzmit 1. dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır. İzmit nüfusu 2017 yılı sonu itibarı ile 360.409'dur. 181.462 kadın, 178.947 erkek İzmit nüfusuna kayıtlıdır.

İzmit'te Cumhuriyetin ilanından sonra büyük bir sanayileşme başlamıştır. Kentte sanayi etkinlikleri her zaman ülke ortalamasını aşmıştır. İlçe sınırlarında 4 adet fabrika ve 5 adet toplu sanayi sitesi vardır. İzmit'te değişik günlerde olmak üzere 20 adet semt pazarı kurulmaktadır. İzmit ilçesinde 22 değişik bankanın toplam 63 şubesi bulunmaktadır.

İzmit, karayolu ile Başiskele'ye 7, Kartepe'ye 7, Derince'ye 13, Gölcük'e 16, Körfez'e 20, Karamürsel'e 35, Dilovası'na 41, Kandıra'ya 41, Gebze'ye 51, Darıca'ya 58, Çayırova'ya 59; Sakarya'ya 37, Yalova'ya 65, İstanbul'a 111, Bursa'ya 132, Ankara'ya 342, İzmir'e 453, Antalya'ya 607 kilometre uzaklıktadır. İzmit, birçok karayolunun kesiştiği noktada bulunur. Ayrıca deniz trafiği çok fazladır. Ayrıca Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından ilçeler arası deniz ulaşım seferleri yapılmaktadır. Kasım 2011'de sivil havacılığa açılan Cengiz Topel Havalimanından Ankara Esenboğa Uluslararası Havalimanı aktarmalı olarak Türkiye'nin birçok noktasına hava ulaşımı sağlanmaktadır.

1. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVREÖZELLİKLERİ

13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, KOCAELİ ili, İZMİT ilçesi, Ömerağa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No: 114 adresinde yer alan, Halkbank İzmit Şubesidir. Taşınmaza ulaşım için; D-100 Karayolu üzerinde İzmit-İstanbul istikametinde ilerlenir ve Ömerağa sapağından sağ koldan Fethiye Caddesine dönülerek yaklaşık 150m ilerlendiğinde sağ tarafta değerleme konu taşınmazında üzerinde bulunduğu Cumhuriyet Caddesine dönülür. Değerleme konu taşınmaz 140m sonra sağ kolda 870 ada 48 parselde konumlandırılır.

13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
	X		

Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
		X	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
	X		
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
		X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı	
		X	
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X

14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge, üst gelir grubuna hitap etmekte olup toplu taşıma araçları ile kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Konu taşınmazın bulunduğu caddede genellikle ticari nitelikte, villa tipi işyerleri, restoranlar ve banka şubeleri ağırlıklı kullanımda olup Cadde üzerindeki binaların zemin katları iş yeri, normal katlarda ise çoğunlukla ofis amaçlı kullanılmaktadır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, İzmit Seka Devlet Hastanesi, Dünya Göz Hastanesi, Çalışan Sağlığı Merkezi, Acısı Vergi Dairesi, İzmit Ortaokulu, Fevziye Camii, İZMİT Belediyesi, vs. bulunmaktadır.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"> Ana aks üzerinde yer alması Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması Arz/talep dengesi Ticari hareketliliğin yüksek seviyede olması 	<ul style="list-style-type: none"> Ekonomik dalgalanmalar Bölgedeki otopark sorunu

15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEMEYÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

15.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik 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, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmedeğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti: Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmaz cins tahsisli bir yapı olup bu sebeple proje değeri takdir edilmemiştir.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1(Satılık Dükkan):

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 3 katlı binanın zemin katında konumlu, 120m2 alanlı olarak pazarlanan dükkan 9.200.000.-TL bedelle satılıktır.

Serkan BEY 0 (532) 608 38 17

Emsal 2(Satılık Dükkan):

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özellikteki aynı cadde üzerinde konumlu, ticari hareketliliği daha az 3 katlı binanın zemin katında konumlu, 65m2 alanlı olarak pazarlanan dükkan 4.750.000.-TL bedelle satılıktır.

Emrah BEY 0 (537) 257 66 99

Emsal 3(Satılık Dükkan):

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 80m2 alanlı olarak pazarlanan, 60 m2 olduğu düşünülen dükkan, 4.300.000.-TL bedelle satılıktır.

Yüksel EMLAK 0 (543) 837 97 75

Emsal 4(Satılık Dükkan):

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu cadde üzerinde bulunan, ticari hareketliliği daha az 35m2 alanlı dükkan, 3.200.000.-TL bedelle satılıktır.

Nogay GMD 0 (536) 332 88 13

Emsal 5(Satılık Dükkan):

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede, taşınmazın karşı çaprazında bulunan 40m2 alanlı zemin kat dükkan 9.000.000 TL bedelle satılıktır. Alanı küçük olması sebebi ile birim fiyatı daha yüksektir.

Şendoğan Gayrimenkul 0 (262) 412 53 14

Emsal 6(Satılık Dükkan):

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, bodrum 135m2, zemin 72 m2, asma 112 m2 alanlı dükkan 7.000.000 TL bedelle satılıktır. Konum şerefyesi daha düşüktür. (Zemine indirgenmiş alan: B: $135/5=27m^2$, A: $112/3=37m^2$, Z: $72m^2$, Toplam: $136m^2$) (25.000 TL/ay bedelle kiralıktır.)

Yüksel Emlak 0 (543) 837 97 75

Emsal 7(Satılık Dükkan):

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal Caddesinde(yürüyüş yolu) konumlu, zemin kat 100 m2 alanlı dükkan 30.000.000 TL bedelle satılıktır. Şerefiyesi daha yüksektir.

Aktif Yatırım Gayr 0 (551) 795 41 41

Emsal 8(Satılık Dükkan):

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal Caddesinde(yürüyüş yolu) konumlu, zemin 50m2, 1.kat 50 m2, 2.kat 50 m2 alanlı dükkan 26.000.000 TL bedelle satılıktır. Şerefiyesi daha yüksektir. (Zemine indirgenmiş alan: 1+2.K: 100/2= 50 m2, Z: 50m2, Toplam: 100m2)

Safir Emlak 0 (543) 476 26 16

Emsal 9(Satılık Ofis):

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 5 katlı binanın 2. Katında yer alan, 100m2 alanlı olarak pazarlanan ofis 2.250.000.-TL bedelle satılıktır.

Realiyt WORD GMD 0 (543) 736 54 15

Emsal 10(Satılık Ofis):

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, binanın 6. katında yer alan, 2+1 tipinde, 25 yıllık, 65m2 alanlı olarak pazarlanan , 50 m2 olduğu düşünülen ofis 745.000.-TL bedelle satılıktır.

Uçar Gayrimenkul 0 (545) 528 04 41

Emsal 11(Satılık Ofis):

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, işhanı bünyesinde, 2. Kat, 70 m2 beyan edilen, 55 m2 olduğu düşünülen ofis 750.000 TL bedelle satılıktır.

Kocaeli Emlak 0 (552) 818 09 41

Emsal 12(Satılık Ofis):

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yürüyüş Yolu olarak belirtilen yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede, 1. Kat, 220 m2 alanlı ofis 4.650.000 TL bedelle satılıktır.

Tunca Gayrimenkul 0 (262) 323 89 19

Emsal 13(Kiralık Dükkan):

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, bodrum 135m2, zemin 72 m2, asma 112 m2 alanlı dükkan aylık 25.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Konum şerefiyesi daha düşüktür. (Zemine indirgenmiş alan: B: 135/5= 27m2, A: 112/3=37 m2, Z: 72m2, Toplam: 136m2)

Yüksel Emlak 0 (543) 837 97 75

Emsal 14(Kiralık Dükkan):

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede , Fethiye Caddesinde, bodrum 100m2, zemin 130 m2 alanlı dükkan aylık 25.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (Zemine indirgenmiş alan: B: 100/5= 25m2, , Z: 100m2, Toplam: 125m2) Şerefiyesi daha yüksektir.

Arsan Emlak 0 (262) 322 27 37

Emsal 15 (Dükkan Kiralık):

Yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazın çaprazında aynı cadde üzerinde köşe parselde bulunan 160 m2 alanlı fast-food işyerinin 50.000 TL kirada olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Şerefiyesi daha yüksektir.

Kiracı BEYANI

Emsal 16 (Dükkan Kiralık):

Yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazın karşısında bulunan 45 m2 alanlı baharatçı dükkanının 18.000 TL/Ay kirada olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Alanından dolayı birim fiyatı daha yüksektir.

Kiracı BEYANI

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık)								
Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	Dükkan	120	9.200.000,00 ₺	5%	8.740.000,00 ₺	72.833,33 ₺	0%	72.833,33 ₺
Emsal 2	Dükkan	65	4.750.000,00 ₺	5%	4.512.500,00 ₺	69.423,08 ₺	-15%	79.836,54 ₺
Emsal 3	Dükkan	60	4.300.000,00 ₺	5%	4.085.000,00 ₺	68.083,33 ₺	-15%	78.295,83 ₺
Emsal 4	Dükkan	35	3.200.000,00 ₺	10%	2.880.000,00 ₺	82.285,71 ₺	-5%	86.400,00 ₺
Emsal 5	Dükkan	40	9.000.000,00 ₺	20%	7.200.000,00 ₺	180.000,00 ₺	55%	81.000,00 ₺
Emsal 6	Dükkan	136	7.000.000,00 ₺	5%	6.650.000,00 ₺	48.897,06 ₺	-45%	70.900,74 ₺
Emsal 7	Dükkan	100	30.000.000,00 ₺	20%	24.000.000,00 ₺	240.000,00 ₺	65%	84.000,00 ₺
Emsal 8	Dükkan	100	26.000.000,00 ₺	15%	22.100.000,00 ₺	221.000,00 ₺	65%	77.350,00 ₺
Ortalama								78.827,06 ₺

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık)								
Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 9	ofis	100	2.250.000,00 ₺	10%	2.025.000,00 ₺	20.250,00 ₺	-15%	23.287,50 ₺
Emsal 10	ofis	50	745.000,00 ₺	5%	707.750,00 ₺	14.155,00 ₺	-40%	19.817,00 ₺
Emsal 11	ofis	55	750.000,00 ₺	5%	712.500,00 ₺	12.954,55 ₺	-40%	18.136,36 ₺
Emsal 12	ofis	220	4.650.000,00 ₺	5%	4.417.500,00 ₺	20.079,55 ₺	-15%	23.091,48 ₺
Ortalama								21.083,09 ₺

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık)								
Sıra	Nitelik	Yapı Alanı	Talep Edilen Kira Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Kira Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 13	dükkan	136	25.000,00 ₺	5%	23.750,00 ₺	174,63 ₺	-10%	192,10 ₺
Emsal 14	dükkan	125	25.000,00 ₺	5%	23.750,00 ₺	190,00 ₺	-10%	209,00 ₺
Emsal 15	dükkan	160	50.000,00 ₺	0%	50.000,00 ₺	312,50 ₺	5%	296,88 ₺
Emsal 16	dükkan	45	18.000,00 ₺	0%	18.000,00 ₺	400,00 ₺	5%	380,00 ₺
Ortalama								269,49 ₺

16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde Cumhuriyet Caddesi üzerindeki satılık ve kiralık müstakil yapıların sınırlı olduğu, taşınmazların genel itibarıyla restoran ve banka şubesi olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın değerlendirilmesi aşamasında Pazar yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

17 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN NAÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu konum, cadde ve yola cephesi-cephesiz olması, buldukları katlar, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı niteliği gereği 4B olarak sınıflandırılmıştır. Yapının toplam yasal ve mevcut alanı 1318m²'dir.

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede zemin kat iş yeri tipi dükkanlar için istenen satış değerleri 75.000.-TL/m² ile 85.000.-TL/m² arasında değişmekte olduğu, kiralık olarak ise 250,00-350,00.-TL/m²/ay arasında olduğu tespit edilmiştir. Ancak satış rakamlarında pazarlık paylarını indirmediğimizde ve cadde üzerinde yer alan emsallerin uzun zamandır satışta olduğu, yüksek fiyat istendiğinden satış gerçekleşmediği, çoğunlukla kiralandıkları göz önünde bulundurularak indirgemeler yapılarak değer takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI

Kat	Kapalı Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer
Bodrum	284	₺ 15.000,00	₺ 4.260.000,00
Zemin	284	₺ 75.000,00	₺ 21.300.000,00
1. kat	250	₺ 25.000,00	₺ 6.250.000,00
2. kat	250	₺ 20.000,00	₺ 5.000.000,00
3.kat	250	₺ 20.000,00	₺ 5.000.000,00
Toplam	1318	₺ 31.722,31	₺ 41.810.000,00
YAKLAŞIK DEĞER			₺ 41.810.000,00

SİGORTAYA ESAS DEĞER		
Kapalı Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Sigorta Değeri
1.318,00	₺ 5.900,00	₺ 7.776.200,00

GELİR YAKLAŞIMI

Kat	Kapalı Alan (m2)	Birim Kira (TL/m2/ay)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Değer
Bodrum	284	70	₺ 19.880,00	₺ 238.560,00	5,50%	₺ 4.337.454,55
Zemin	284	285	₺ 80.940,00	₺ 971.280,00	5,50%	₺ 17.659.636,36
1. kat	250	130	₺ 32.500,00	₺ 390.000,00	5,50%	₺ 7.090.909,09
2. kat	250	120	₺ 30.000,00	₺ 360.000,00	5,50%	₺ 6.545.454,55
3.kat	250	110	₺ 27.500,00	₺ 330.000,00	5,50%	₺ 6.000.000,00
Toplam	1318		₺ 190.820,00	₺ 2.289.840,00	5,50%	₺ 41.633.454,55
YAKLAŞIK DEĞER			₺ 191.000,00	₺ 2.300.000,00		₺ 41.635.000,00

18 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken rapor içerisinde bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtasıyla değerlendirilmesinde çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılırken taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkul konum/büyükölçü/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirilmesi

konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken detablolabelirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veritabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

19 DEĞERLEME VESONUÇ

20.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ

KOCAELİ ili, İZMİT ilçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 Parsel numaralı “BETONARME BANKA HİZMET BİNASI” niteliğindeki taşınmazın piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

20.2.NİHAİ DEĞERTAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri 191.000.-TL olarak belirlenmiştir.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 41.810.000-TL ve Yazıyla;
(Kırkbirmilyonsekizyüzonbin-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 49.335.800-TL ve Yazıyla;
(Kırkdokuzmilyonüçyüzotuzbeşbinsekizyüz-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 2.238.222 - USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

09.12.2022 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD:18,68

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Firması
Tuncay MALKOÇ Lisans No: 411611	UYGAR ZAİM SPK Lisans No: 404959	SERDAR KADİR ARSLAN SPK Lisans No: 402750