

**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.....	7
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ .....	9
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ .....	9
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	9
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	9
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	10
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA .....	10
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ .....	11
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....	11
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	12
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	13
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	13
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
10.5 YASAL KISITLAMALAR.....	13
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	13
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	14
13. SONUÇ GÖRÜŞ.....	14
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	14
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....	14
15.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER .....	14
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	16

15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	18
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	19
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	20
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	20
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	20
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	21
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	21
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	21
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	22
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	22
15.2	MALİYET YÖNTEMİ .....	22
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	23
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	23
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	23
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	23
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI .....	24
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	26
17	EKSPERİN KANAATI .....	26
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	27
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	28
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	29
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	29
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	29

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>TALEP TARİHİ</b>	13.05.2024
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	25.01.2024
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	20.06.2024
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO</b>	25.06.2024 2024-HALK GYO-4
<b>RAPORUN KONUSU</b>	KOCAELİ İli, İZMİT İlçesi, Ömerağa Mahallesi 870 ada 48 parsel 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.
<b>BİNA ADI</b>	Kocaeli Binası
<b>GAYRİMENKUL MALİKİ</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun "4.1Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
<b>TAPU ALANI</b>	284,80 m <sup>2</sup>
<b>YAPI ALANI</b>	1.318 m <sup>2</sup>
<b>KİRA DEĞERİ</b>	400.000.-TL
<b>İMAR DURUMU</b>	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.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 25.06.2024 TARİHLİ (KDVHARİÇ) TOPLAM DEĞER</b>	96.000000-TL ve Yazıyla; (Doksanaltımilyon-Türk lirası)
<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 25.06.2024TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER</b>	115.200.000-TL ve Yazıyla; (Yüzonbeşmilyonikiyüzbin-Türk lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	TUNCAY MALKOÇ (SPK Lisans No: 411611)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	SERPİL YILMAZ (SPK Lisans No: 410738)
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	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 : 6.500.000-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 raporu vermektedir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir  
İstanbul

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 halka arz olan Şirketimiz, Borsa'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi: : 3.145.000.000 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 İli, İZMİT İlçesi, 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 2 adet rapor hazırlanmıştır.

##### 1. Raporun Tarihi ve Numarası : 09.12.2022 – 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)

Rapor Değeri

: 41.810.000.-TL

##### 2. Raporun Tarihi ve Numarası : 24.11.2023 – 2023/HALGGYO/30

##### 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)

Rapor Değeri

: 71.100.000.-TL

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası

: 25.06.2024 – 2024/HALK GYO/4

##### Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Tuncay MALKOÇ (SPK Lisans No: 411611)

Serpil YILMAZ (SPK Lisans No: 410738)

##### 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 20.06.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

##### Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 25.01.2024

**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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibariyle 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 kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- 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 çerçevesinde doğrudur.
- 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 ilginiz 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.
- Raporda 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	284,80 m <sup>2</sup>
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 Şubesi, No: 114  
İZMİT/KOCAELİ

#### 5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

##### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	İZMİT Belediyesi	İMAR PLANI ONAY 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	Parselin terki bulunmamaktadır.		
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

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	İZMİT Belediyesi'nde, 26.01.2007 tarihli Revizyon Mimari Projesi incelenmiştir.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	İZMİT Belediyesi'nde, 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.
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	İZMİT Belediyesi'nde, 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.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Mevcut yapıda ruhsat ve yapı kullanım izin belgesine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Konu taşınmaz müstakil yapı olup kat irtifakı bulunmamaktadır. Kat irtifakının kurulu olmaması nedeniyle de Web Tapu sisteminde mimari projesi mevcut değildir.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti İZMİT Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	İZMİT Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Parsel üzerindeki yapı için 2007 yılında Saraybahçe Belde belediyesinin kamu binası olması sebebiyle yapı denetim şirketi atamadığı belirtilmiştir.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Konu mülke ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.
<b>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 FARKLIOLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ</b>	-

## 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/Yığıma 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"/> Dükkan	<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	17	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 yapılan incelemede; sığınak, kazan dairesi, kasa dairesi, kat holü, arşiv ve ana kasa olup yaklaşık brüt 284 m2 alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede; mescit, kadın ve erkek soyunma odası, kazan dairesi, kasa dairesi, kat holü, arşiv, sistem olup yaklaşık brüt 284 m2 alanlıdır
- Zemin kat: Projesinde yapılan incelemede; servis, müşteri holü, arka ofis, operasyon odası, arşiv, wc ve çay ocağı ve zemin kat girişi olarak yaklaşık brüt 284 m2 alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede; servis, müşteri holü, arka ofis, operasyon odası, arşiv ve 5 adet açık banko ve zemin kat girişi olarak yaklaşık brüt 284 m2 alanlıdır.
- 1.normal kat: Projesinde yapılan incelemede; 2 adet servis, müşteri holü, müdür odası, arka ofis, kat holü, 2 adet wc, sistem odası ve teras düzeninde yaklaşık brüt 250 m2 kapalı 35 m2 teras alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede; 5 adet görüşme ofisi, müşteri holü, kat holü, 3 adet wc ve teras düzeninde yaklaşık brüt 250 m2 kapalı 35 m2 teras alanlıdır.
- 2.normal kat: Projesinde yapılan incelemede; müşteri holü, toplantı odası, 3 adet wc, kat holü ve sistem odası şeklinde yaklaşık brüt 250m2 alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede; 6 adet görüşme ofisi, mutfak, 3 adet wc, kat holü ve sistem odası şeklinde yaklaşık brüt 250 m2 alanlıdır.
- 3.normal kat: Projesinde yapılan incelemede; müşteri holü, arka ofis, seans salonu, 2 adet wc, duş, kat holü ve çay ocağı şeklinde yaklaşık brüt 250 m2 alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede; 5 adet görüşme ofisi, şube müdürü odası, toplantı odası bulunmakta olup yaklaşık brüt 250 m2 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.

## 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 parselin 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

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
<b>AÇIKLAMA</b>	16.05.2024 tarih, saat 11:16 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 itibarıyla 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 gayrimenkule ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

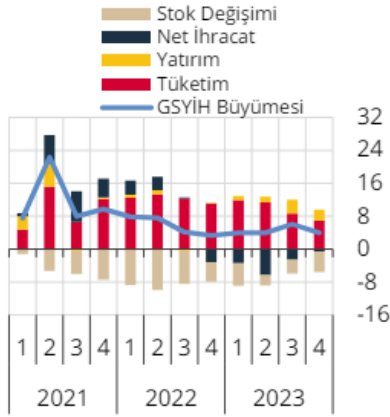
## **15.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER**

### **12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLERİ**

İktisadi faaliyet 2023 yılının ikinci yarısında güçlü seyrini sürdürmüş, iç talepte ise dengelenme gerçekleşmiştir. İktisadi faaliyetteki canlı seyir 2023 yılının son çeyreğinde de devam ederken büyüme bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının son çeyreğinde tüketim harcamalarının büyümeye katkısı azalırken, net ihracatın katkısı artmıştır. Yatırım harcamalarının büyümeye katkısı ise 2023 yılının ilk yarısına göre pozitif görünüm arz etmektedir (Grafik II.2.1). 2024 yılının ilk çeyreğinde sanayi ve hizmet üretimi artmıştır (Grafik II.2.2). Öncü göstergeler, iktisadifaaliyetteki canlı seyrin 2024 yılının ilk çeyreğinde de devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik II.2.3).

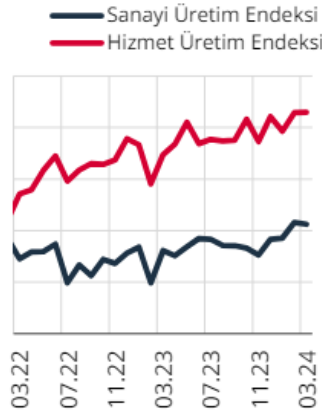
<sup>1</sup> Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

**Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyüme Katkıları (% Puan)**



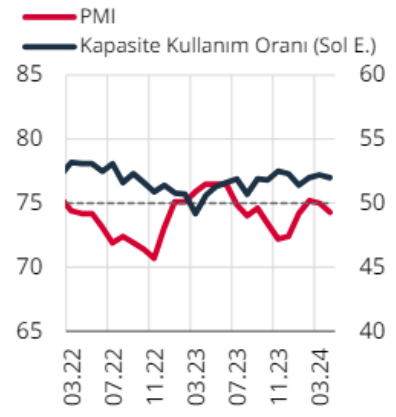
Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 2023Ç4

**Grafik II.2.2: Üretim Endeksleri (Endeks, 2021=100)**



Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 03.24  
Dipnot: Sanayi ve hizmet üretim endeksi mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır.

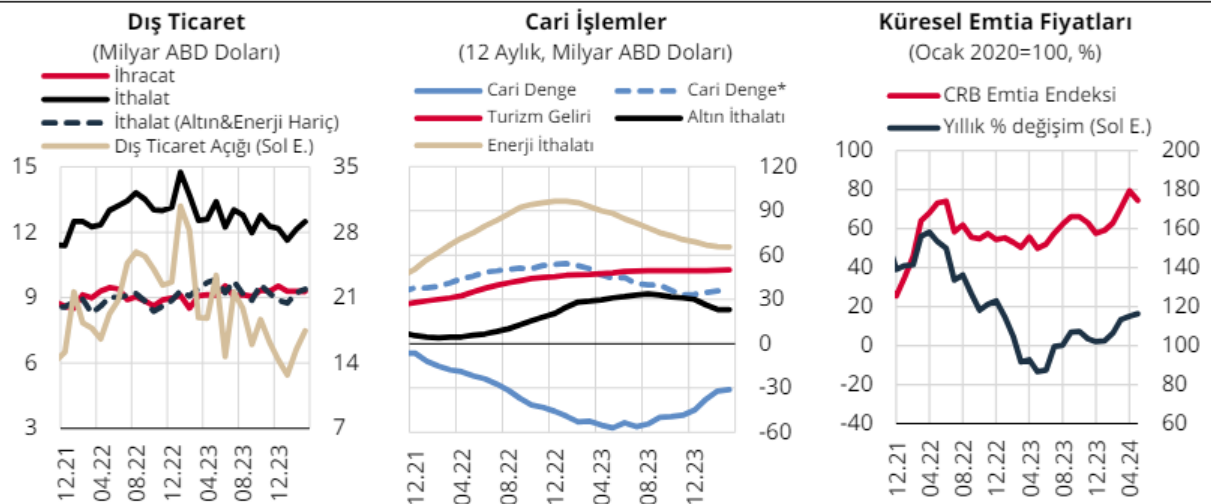
**Grafik II.2.3: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Oran, Endeks)**



Kaynak: TCMB, İSO Son Gözlem: 04.24  
Dipnot: İmalat sanayi kapasite kullanım oranı mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır. Kesikli çizgi, İmalat Sanayi Satınalma Yöneticileri Endeksi (PMI) için durağan durumu gösterir.

Dış ticaret açığındaki azalma ve hizmetler dengesindeki olumlu görünüm cari işlemler dengesindeki iyileşmenin devam etmesini sağlamıştır. Dış ticaret açığı, altın hariç ihracat artışı ve ithalattaki gerileme ile birlikte azalmıştır. Enerji ithalatındaki düşüş cari işlemler açığındaki azalışı desteklerken, son aylarda altın ve enerji hariç ithalattaki artış nedeniyle dış ticaret açığı bir miktar artmıştır. Önümüzdeki dönemde jeopolitik gelişmeler, küresel emtia fiyatları ile iç ve dış talepteki seyir, cari işlemler açığı üzerinde etkili olabilecektir (Grafik II.2.4).

**Grafik II.2.4: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri**



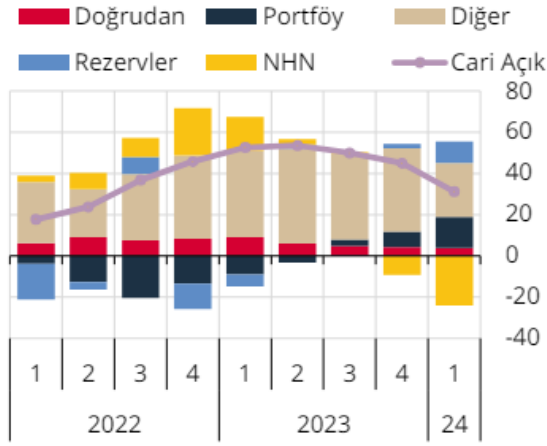
Kaynak: TCMB, TÜİK, Ticaret Bakanlığı, Refinitiv

Son Gözlem: 03.24 (Emtia fiyatları 16.05.2024)

Dipnot: Dış ticaret tutarları için genel ticaret sistemi tanımlı ve mevsim/takvim etkisinden arındırılmış aylık ihracat (fob) ve ithalat (cif) verileri kullanılmıştır. (\*) işareti, enerji ve altın hariç cari işlemler dengesini göstermektedir. Emtia Endeksi (Refinitiv/CoreCommodity CRB Index), ham petrol, altın, bakır, canlı hayvan, şeker gibi 19 adet emtia vadeli (futures) fiyatlarının aritmetik ortalamasını yansıtmaktadır.

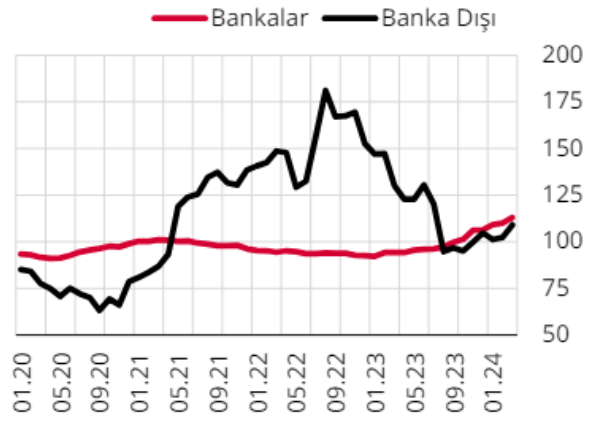
Cari işlemler dengesinin finansmanında uzun vadeli kalemlerin ve portföy akımlarının ağırlığı artarken, net hata noksan kaleminin katkısı azalmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde 12 aylık cari açığın finansmanına portföy yatırımları ve rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.5). Bankalar, dış borçlarını yüzde 100'ün üzerinde yenilemeye devam ederken, mart ayı itibarıyla bankaların dış borç yenileme oranı yüzde 113 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise 100'ün üzerinde kalmaya devam ederek pozitif görünümünü korumuştur. Özel sektörün sağladığı dış borçlanmanın yıllıklandırılmış cari açığın finansmanına etkisi pozitif olmuştur (Grafik II.2.6).

**Grafik II.2.5: Cari Açığın Finansmanı** (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 03.24  
Dipnot: Portföy yatırımları ile doğrudan ve diğer yatırımlar, net giriş şeklindedir. Rezervde (-) işaret, artışı gösterir.

**Grafik II.2.6: Dış Borç Yenileme Oranı** (12 aylık, %)



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 03.24  
Dipnot: Dış borç çevirme oranları, 12 aylık pencerede kısa ve uzun vadeli toplam dış borçlar üzerinden hesaplanmıştır.

## 15.2SEKTÖREL VERİLER<sup>2</sup>

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Küresel etkisi itibarıyla dikkatle takip edilen Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu kontrol etmeyi başarmıştır. Süreçte istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de ki bu durum büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Her ne kadar yılın son çeyreğinde faiz artışları giderek azalsa da başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir.

<sup>2</sup> GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu



Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. Hem içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler hem de küresel bağlamda 2023 yılı rakamları ortalamalar üzerinde gerçekleşecek gibi görünmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farklılıklarda Gezinme’ adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitmiştir.

Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini 2023 yılı için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edilmiştir. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin ekonomik toparlanmayı engellediği belirtilen raporda özellikle jeopolitik risklerin (Rusya-Ukrayna savaşı gibi) uzun vadeli sonuçlarının olabileceği ifade edilmiştir.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır.

Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmeye başlamesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır.

Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. TCMB Aralık 2023 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 45'e yükseltmiş, yaptığı açıklamada faiz artışının üst sınırına gelindiğini ancak gelecek verilere göre sürecin takip edileceğini vurgulamıştır. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır.

2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Yabancılar için yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir. Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır.

TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 4. Çeyrek Raporu).

### **15.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

İzmit, Türkiye'nin Kocaeli ilinin bir ilçesi olup İzmit Körfezi'nin doğu kıyısında, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli bölümünde yer almaktadır. Aynı zamanda şehrin tarihi 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 km<sup>2</sup>, mücavir alan olarak 39,33 km<sup>2</sup> olmak üzere toplam 58,04 km<sup>2</sup>'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 2023 yılı sonu itibarı ile 378.656'dır. 191.886 kadın, 186.770 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 İli, İZMİT İlçesi, 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 150 m ilerlendiğinde sağ tarafta değerleme konu taşınmazın da üzerinde bulunduğu Cumhuriyet Caddesine dönülür. Değerleme konu taşınmaz 14 0m sonra sağ kolda 870 ada 48 parselde konumludur.

## 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	
	Artıyor	Sabit	Azalıyor

<b>Mülk değeri</b>	X		
<b>Pazarlama süresi</b>	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
		X	
<b>Genel Kullanım Durumu</b>	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı
	X		
<b>Bölgedeki yapılaşma oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X
<b>Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)</b>	%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

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

## **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 yaklaşımını 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 getirmediğinden 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**

Değerlemeye 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, 6 katlı ticari bina, 651m2 alanlı olarak pazarlanan dükkan 40.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Redston GMD 0 (549) 669 38 32

#### **Emsal 2(Satılık Dükkan):**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ana cadde cepheli yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bölgede konumlu, 5 katlı bina, 450 m2 alanlı ofis 68.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emlak FİRMASI 0 (532) 340 04 32

#### **Emsal 3(Satılık Dükkan):**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede daha az işlek cadde üzerinde konumlu, 215m2 alanlı zemin katta konumlu dükkan, 18.500.000.-TL bedelle satılıktır.

Yalçın EMLAK 0 (532) 256 10 96

#### **Emsal 4(Satılık Dükkan):**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu cadde üzerinde bulunan, ticari hareketliliği daha çok 100m2 alanlı dükkan, 30.500.000.-TL bedelle satılıktır.

Rotana GMD 0 (532) 414 50 51

#### **Emsal 5(Satılık Dükkan):**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede, yaya trafiği benzer 40m2 alanlı zemin kat dükkan 7.200.000 TL bedelle satılıktır. Alanı küçük olması sebebi ile birim fiyatı daha yüksektir.

Altın Gayrimenkul 0 (542) 260 92 33

#### **Emsal 6(Satılık Ofis):**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, 5 katlı binanın 2. Katında yer alan, 50m2 alanlı olarak pazarlanan ofis 1.700.000.-TL bedelle satılıktır.

Proje GALERİ 0 (538) 881 81 95

#### **Emsal 7(Satılık Ofis):**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, binanın 6. katında yer alan, 3+1 tipinde, 30 yıllık, 70 m2 olduğu düşünülen ofis 2.650.000.-TL bedelle satılıktır.

Cengiz BEY 0 (533) 743 94 87



**Emsal 8 (Satılık Ofis):**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, reklam avantajı daha az olan cadde üzerinde, 3. kat, 45 m2 olduğu düşünülen ofis 1.620.000 TL bedelle satılıktır.

Çağan Emlak 0 (533) 251 71 71

**Emsal 9(Satılık Ofis):**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, reklam avantajı daha az olan cadde üzerinde, 3. kat, 70 m2 olduğu düşünülen ofis 1.750.000 TL bedelle satılıktır.

Emlak FİRMASI 0 (532) 245 76 86

**Emsal 10(Satılık Ofis):**

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özellikteki aynı cadde üzerinde konumlu, ticari hareketliliği benzer 6 katlı binanın 4-5-6. Katları, 250 m2 alanlı olarak pazarlanan ofisler 17.000.000.-TL bedelle satılıktır.

İlter BEY 0 (536) 863 89 88

**Emsal 11 (Kiralık Dükkan):**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede ana çok yakın, ticari hareketliliği benzer, zemin katlı toplamda 70m2 alanlı bina 27.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emlak FİRMASI 0 (533) 683 46 41

**Emsal 12(Kiralık Dükkan):**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha işlek cadde üzerinde, zemin+asma katta konumlu 700 m2 (350m2+350m2. Emsal tablosunda asma kat zemin kata ½ oranında indirgenmiştir)alanlı dükkan aylık 250.000TL/ay bedelle kiralıktır.

Fusun Emlak 0 (532) 622 79 54

**Emsal 13 (Kiralık Dükkan):**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, zemin katta konumlu 55 m2 alanlı dükkan aylık 85.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Remax Maximum 2 0 (553) 655 64 38

**Emsal 14 (Ofis Kiralık):**

Değerleme konusu taşınmaza yakın daha işlek cadde üzerinde yer alan, 1200 m2 kullanım alanlı 4 katlı ofis hacmi 150.000.-TL bedelle kiralıktır.

Kocaeli EMLAK 0 (532) 322 84 60

### **Emsal 15 (Ofis Kiralık):**

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazla yakın, ticari hareketliliği daha az cadde üzerinde yer alan, 75 m2 kullanım alanlı ofis hacmi 12.000.-TL bedelle kiralıktır.

Baysungur Emlak 0 (532) 307 19 05

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	651	40.000.000,00 ₺	5%	38.000.000,00 ₺	58.371,74 ₺	-20%	70.046,08 ₺
Emsal 2	Dükkan	450	68.000.000,00 ₺	5%	64.600.000,00 ₺	143.555,56 ₺	-10%	157.911,11 ₺
Emsal 3	Dükkan	215	18.500.000,00 ₺	5%	17.575.000,00 ₺	81.744,19 ₺	-35%	110.354,65 ₺
Emsal 4	Dükkan	100	30.500.000,00 ₺	5%	28.975.000,00 ₺	289.750,00 ₺	-10%	318.725,00 ₺
Emsal 5	Dükkan	40	7.200.000,00 ₺	5%	6.840.000,00 ₺	171.000,00 ₺	-20%	205.200,00 ₺
Ortalama								172.447,37 ₺

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 6	ofis	50	1.700.000,00 ₺	5%	1.615.000,00 ₺	32.300,00 ₺	-45%	46.835,00 ₺
Emsal 7	ofis	70	2.650.000,00 ₺	5%	2.517.500,00 ₺	35.964,29 ₺	-40%	50.350,00 ₺
Emsal 8	ofis	45	1.620.000,00 ₺	5%	1.539.000,00 ₺	34.200,00 ₺	-45%	49.590,00 ₺
Emsal 9	ofis	70	1.750.000,00 ₺	5%	1.662.500,00 ₺	23.750,00 ₺	-40%	33.250,00 ₺
Emsal 10	ofis	250	17.000.000,00 ₺	5%	16.150.000,00 ₺	64.600,00 ₺	-40%	90.440,00 ₺
Ortalama								54.093,00 ₺

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 11	dükkan	70	27.000,00 ₺	5%	25.650,00 ₺	366,43 ₺	-10%	403,07 ₺
Emsal 12	dükkan	525	250.000,00 ₺	5%	237.500,00 ₺	452,38 ₺	-10%	497,62 ₺
Emsal 13	dükkan	55	85.000,00 ₺	30%	59.500,00 ₺	1.081,82 ₺	30%	757,27 ₺
Ortalama								552,65 ₺

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 14	ofis	1200	150.000,00 ₺	5%	142.500,00 ₺	118,75 ₺	-40%	166,25 ₺
Emsal 15	ofis	75	12.000,00 ₺	5%	11.400,00 ₺	152,00 ₺	-50%	228,00 ₺
Ortalama								197,13 ₺

## **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.



## **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 vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkul konum/büyükölçü/yaş/ınşaat 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 değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporunda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

## 19 DEĞERLEME VE SONUÇ

### 20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

KOCAELİ İli, İZMİT İlçesi, 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 400.000.-TL olarak belirlenmiştir.

#### **Toplam Ekspertiz Değeri:**

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 96.000.000-TL ve Yazıyla;  
(Yetmişsekizmilyon-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: 115.200.000-TL ve Yazıyla;  
(Yüzonbeşmilyonikiyüzbin-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 2.917.046- 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.

24.06.2024 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD:32,91

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tuncay MALKOÇ Lisans No: 411611	Serpil YILMAZ SPK Lisans No: 410738	SERDAR KADİR ARSLAN SPK Lisans No: 402750