



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

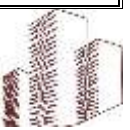


2025 . HALKGYO . 11

HAZİRAN, 2025

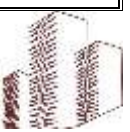


Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2025
Rapor Numarası	2025.HAL�GYO.11
Raporun Konusu	Kocaeli, İzmit, Ömerağa Mahallesi 870 Ada, 48 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Kocaeli, İzmit, Ömerağa Mahallesi 870 Ada, 48 Parsel olan "Betonarme Banka Hizmet Binası" Nitelikli Gayrimenkulün Piyasa Satış Değer Tespiti
- İş bu rapor, Altmışüç (63) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, 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.	

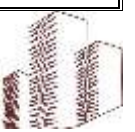


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.6 Değerleme Tarihi	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	12
3.1.3. Tanımı:	13
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	13
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	13
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	14
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	14
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	14
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	14
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	14
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	15
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş	15
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	15
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	15
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	15
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	17
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	17

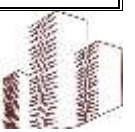


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	20
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	21
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	21
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	21
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	22
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	22
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	22
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	22
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	22
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	23
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	23
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	23
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	26
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	27
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	27
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	29
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	29
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	29
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	29
6. SONUÇ	31
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	31
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	32
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	32
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2025.HALKGYO.11 / 30.06.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Ömerağa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No:114 İzmit / KOCAELİ
Tapu Kayıt Bilgisi	Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 Ada 48 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Banka Hizmet Binası
İmar Durumu	İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerleme konusu 870 ada 48 parsel numaralı taşınmaz 1/1.000 ölçekli 13.03.2014 tasdik tarihli İzmit Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantında 4 kat, T1 ve bitişik nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Toplam Alanı	1.318 m²
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	143.270.000,00 ₺ (Yüz kır küçümilyon iki yüz yetmiş bin Türk Lirası)
Taşınmazların KDV Dahil Toplam Değeri	171.924.000,00 ₺ (Yüz yetmiş bir milyon dokuz yüz yirmidört bin Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri	559.400,00 ₺ (Beş yüz ellidokuz bin dört yüz Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmaz yerinde projesi ile genel olarak uyumludur. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Selim YAZICI - SPK Lisans No: 401669
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



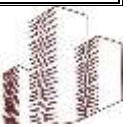
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Adı ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 30.06.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.HALKGYO.11

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Selim YAZICI (SPK Lisans No: 401669)

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (SPK Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.05.2025 ile 20.06.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

31.01.2024 / 2025.HALKGYO.11

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde yer alan "Betonarme Banka Hizmet Binası" nitelikli gayrimenkulün mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

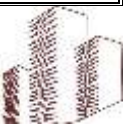
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** 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.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce rapor düzenlenmemiştir.



Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, WBC İş Merkezi, No: 2/H Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Kurucusu olan TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 3.680.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0212 600 10 00

E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

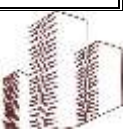
Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde yer alan "Betonarme Banka Hizmet Binası" nitelikli gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



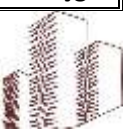
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Kocaeli ili: Kocaeli, ilk çağlarda Bitinya adı verilen bölgede yer almaktadır. Megara ve Atinalılar körfezde bugün Başiskele ilçesinin bulunduğu bölgede MÖ 712'de Astakus adlı bir yerleşim kurmuş kent daha sonra Skylax kenti ve körfezi Olbia olarak anmıştır. Pausanias, Astakus'u Trakyalı bir soylunun adı olarak anarken Yunan mitolojisinde deniz tanrısı Poseidon ile su perisi Olbia'nın oğlunun aynı adı taşıdığı bilinmektedir.[6] Astokus halkı MÖ 262 yılında bugünkü İzmit ilçesinin yer aldığı bölgeye yerleşmiştir. I. Nikomidis tarafından kurulduğu için bu şehre Nicomedia adı verilmiştir. Bitinya Krallığı yıkıncaya kadar ülkenin başkenti olarak kalmıştır.[7] İmparator Diocletian, 284 yılında Nicomedia'yı fethederek burayı imparatorluğun başkenti yaptı. Ancak İmparator Konstantin döneminde İstanbul başkent yapıldı ve şehir eski önemini yitirdi. 11. yüzyılın sonlarında Kocaeli, Selçuklu egemenliğine girmiştir. Ancak Haçlı Seferleri sırasında bölge Aleksios Komnenos tarafından ele geçirilmiştir. Kocaeli, Orhan Bey döneminde bir uç beyi olan Akçakoca tarafından fethedilmiştir. Osmanlı döneminde Nikomedia şehri önce İznikmid daha sonra İzmid (İzmit) adını almıştır. 19. yüzyılda demiryolunun kente ulaşmasında sonra Kocaeli'de ticari ve toplumsal yaşamı canlanmıştır. 1888 yılında İzmit, bağımsız sancak yapılmıştır.]Kocaeli, önce İngilizler tarafından 6 Temmuz 1920'de daha sonra da Yunanlar tarafından 28 Nisan 1921'de işgal



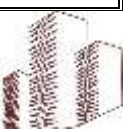
edilmiştir. Kurtuluş Savaşı sırasında 28 Haziran 1921'de şehir işgalden kurtulmuştur. Kocaeli, cumhuriyet döneminde sanayileşme sayesinde en hızlı gelişen iller arasına girmiştir. İstanbul'a yakınlığı ve ulaşım kolaylığı bölgenin sanayileşmesine etki etmiştir. 1934'te İzmit'te ilk kağıt fabrikası açılmıştır. Kocaeli, 2 Eylül 1993'te çıkarılan 504 sayılı kanun hükmünde kararname ile büyükşehir unvanı kazandı. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu. Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca–Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.397 km²'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul–Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneydoğusunda Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır.

İzmit İlçesi: İzmit Körfezi, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde, Marmara Denizi'nin doğu ucunda yer alan körfezdir. Kuzeyinde, batıdan doğuya doğru; Pendik, Tuzla, Darıca, Gebze, Dilovası, Hereke, Körfez, Derince ve İzmit ile çevrilidir. Güneyi ise Başiskele, Gölcük, Karamürsel ve Yalova'ya kadar uzanır. İzmit Körfezi'nin uzunluğu 48 km, genişliği 2–10 km, alanı 300 km², en derin yeri 183 m'dir. Kuzeyinde Çatalca-Kocaeli Platosu, güneyinde Samanlı Dağları yer alır. Deniz ulaşımına son derece müsait doğal bir liman halinde olan Körfez'de Eskihisar-Topçular arası feribot seferi düzenlenir. Ayrıca Gebze-İzmir Otoyolu dahilinde Dilovası-Hersek Burnu arasına körfez çevresindeki taşıt trafiğinin azaltılması ve geçiş süresinin kısaltılması amacıyla Osmangazi Köprüsü yapılmıştır. Körfezin çevresinde; D 100, Otoyol 5, Otoyol 4, karayolları ile Ankara-İstanbul yüksek hızlı demiryolu bulunmaktadır. Körfez çevresinde yıllık ortalama sıcaklıklar; İzmit 14,5 °C, Yalova 14,6 °C, Gölcük 14,4 °C'dir. Temmuz ayı sıcaklıkları; İzmit 23,5 °C, Yalova 23,0 °C, Gölcük 23,4 °C'dir. Yıllık yağış miktarı; İzmit 752 mm, Gölcük 766 mm, Sapanca 894 mm'dir. Körfezin kuzeyinde kurak ormanlar, güneyinde nemli ormanlar yer alır. Kuzey ormanlarında meşe türleri (mazi meşesi, macar meşesi) hakimdir. Ormanlar tahrip edilmiş yerini maki türleri kaplamıştır. Güney kıyılarında alçalarda psödomaki elemanları, yükseklerde kestane ve kayın ormanları bulunur.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmaz Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parselde yer alan “Betonarme Banka Hizmet Binası” nitelikli taşınmazdır. Bölge; ağırlıklı olarak nitelikli ticari alanların yer aldığı lokasyondadır. Taşınmazın şehir merkezinde konumlu olup, yakın çevresinde İzmit Belediyesi, Belsa Plaza, İzmit ilçesi merkez bölgesi bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezinde konumlu olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.



3.1.3. Tanımı:

Ekspertize konu bina; 284,80 m² alanlı arsası üzerinde, bitişik nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 1 bodrum + zemin + 3 normal + çatı arası katlı inşa edilmiştir. Projesinde ve yerinde bina banka hizmet binası olarak kullanılmakta olup, binanın 1.bodrum katında arşiv, kasa, kazan dairesi, sığınak zemin katında, 1, 2, 3. Katta şube birimleri ve çatı katta asansör makine dairesi bulunmaktadır. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları seramik ve kısmen mermer kaplama, tüm bölümünde duvarları saten boyalıdır. Kapalı otopark imkânı bulunmayan binada, ısınma merkezi sistem ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi cam giydirme ve kompozit cephe kaplamalıdır. Ekspertize konu bina onaylı projede ve mevcutta 1 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katlı ~ 1.318 m² inşaat alanlı olup, 1.bodrum kat ~ 284 m² (mevcutta ~ 284 m²), zemin kat ~ 284 m² (mevcutta ~ 284 m²), 1.kat ~ 250 m² (mevcutta 250 m²), 2.kat ~ 250 m² (mevcutta 250 m²), 3.kat ~ 250 m² (mevcutta 250 m²), çatı kat ~ 23 m² teras (mevcutta 23 m² teras) dir. Zeminler; 1.bodrum katta + zemin katta ve diğer normal katlarda ortak alanlar seramik ofis bölümlerin de halı kaplamalıdır. Duvarlar; tüm kısımlarda alçı sıva üzeri plastik boyalı, banyo ve tuvalette seramik kaplamadır. Pencere alüminyum doğramadır. Isınma, havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ									
İL	Kocaeli								
İLÇE	İzmit								
MAHALLE	Ömerağa Mah.								
MEVKİİ	-								
MALİK	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.								
HİSSE PAY/PAYDA	1/1								
SIRA	TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	NİTELİK	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
1	126036976	870	48	284,80 m ²	Arsa	12.12.2022	61646	7	610

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir. İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde imar durum bilgisi incelenmiştir.

Taşınmazların TAKBİS kayıtları Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi İzmit Belediyesi İmar arşivi sisteminden dijital olarak temin edilmiştir.

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından düşey ve yatayda yerinin doğruluğu mevcut paftalar incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. İzmit Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 22.09.2005 onay tarihli mimari projesi ve 26.01.2007 onay tarihli revizyon mimari projesi bulunmaktadır.

* Binaya ait 21.10.2005 tarih 94 no.lu yeni yapı ruhsatı, yol katı altı kat sayısı 1, yol üst kat sayısı 4, toplam kat sayısı 5 olmak üzere toplamda 1.318 m² için 1.252 m² Banka, 66 m² Sığınak için düzenlendiği tespit edilmiştir.

* Binaya ait 09.03.2007 tarih 7/18 no.lu yeni yapı ruhsatı, yol katı altı kat sayısı 1, yol üst kat sayısı 4, toplam kat sayısı 5 olmak üzere toplamda 1.318 m² için 1.252 m² Banka, 66 m² Sığınak için düzenlendiği tespit edilmiştir.

*Mahallinde projesinden farklı olarak mevcut kullanım amacına yönelik iç bölmelerde ve kullanım amaçlarında ufak çapta değişiklikler yapılmıştır.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

RUHSAT TABLOSU									
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	870	48	YENİ YAPI RUHSATI	21.10.2005	94	1	5	1.318,00 m ²	4/B



YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ TABLOSU									
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
1	870	48	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ	9.03.2007	7	1	5	1.318,00 m ²	4/B

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Web Tapu portalından elektronik ortamda 10.04.2025 tarih ve saat 15:28 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz Betonarme Banka Hizmet Binası vasıflı olup, yerinde niteliği ile uyumludur. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 12.12.2022 tarihli ve 61646 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: 3402 S.Y.Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri) ile mülkiyet hakkı kazanmıştır. Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Web Tapu portalından elektronik ortamda 10.04.2025 tarih ve saat 15:28 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaz İzmit Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 870 ada 48 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli 13.03.2014 tasdik tarihli İzmit Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantında 4 kat, T1 ve bitişik nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.



3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastro durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

“b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

“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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

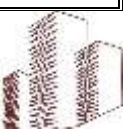
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Yapı ruhsat belgelerine esas bilgiler doğrultusunda, kamu binası olduğundan dolayı söz konusu binaya ait yapı denetim şartının olmadığı belirlenmiştir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz ticari nitelikli olup, değerlendirme bu vasafla yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

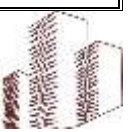
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmaz için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
- 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz konumlu olduğu bina, İzmit Ömerağa Mahallesi'nde yer almakta olup, Ticari lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış prestijli ticari yapılar mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

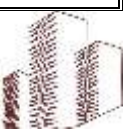
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği



tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmektedirken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

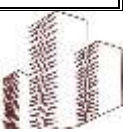
Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki



üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

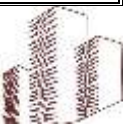
Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreten dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan



ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyrin sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

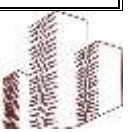
Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	2007	Otopark	Var ☐	Yok ☒
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit dış cephe kaplamalı	
Su Deposu-Hid.	Şebeke	Çatı Tipi	Sandviç panel-Betonarme	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;



- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 99
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Bitişik
Binanın Kat Adedi	: 5
Yapı Sınıfı	: IV/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 18
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler**Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazın il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen, eski ve prestijli bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması

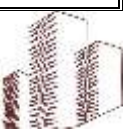
Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.



4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

ARSA EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Atık Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, daha kötü konumlu, ara sokak cepheli, bitişik nizam 4 kat, ticari imarlı, 225 m² yüz ölçüme sahip arsa 40.000.000.-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	40.000.000 ₺	225,00 m²	177.777,78 ₺/m²
	0 (532) 526 27 87				
2	Rotana Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, daha kötü konumlu, ara sokak cepheli, bitişik nizam 3 kat, ticari imarlı, 335 m² yüz ölçüme sahip arsa 25.000.000.-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	25.000.000 ₺	335,00 m²	74.626,87 ₺/m²
	0 (532) 414 50 51				
3	Mplus Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, daha kötü konumlu, ara sokak cepheli, bitişik nizam 4 kat, ticari imarlı, 444 m² yüz ölçüme sahip arsa 50.000.000.-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	50.000.000 ₺	444,00 m²	112.612,61 ₺/m²
	0 (262) 311 76 66				
4	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, daha kötü konumlu, ara sokak cepheli, bitişik nizam 3 kat, ticari imarlı, 280 m² yüz ölçüme sahip arsa 35.000.000.-₺ bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.	35.000.000 ₺	280,00 m²	125.000,00 ₺/m²
	0 (262) 332 15 15				
5	Newores Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer konumlu, ara sokak cepheli, bitişik nizam 4 kat, ticari imarlı, 185 m² yüz ölçüme sahip arsa 40.000.000.-₺ bedelle bir süre önce satış görmüştür.	40.000.000 ₺	185,00 m²	216.216,22 ₺/m²
	0 (532) 520 49 41				
6	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer konumlu, cadde cepheli, bitişik nizam 4 kat, ticari imarlı, 125 m² yüz ölçüme sahip arsa 30.000.000.-₺ bedelle bir süre önce satış görmüştür.	30.000.000 ₺	125,00 m²	240.000,00 ₺/m²
	0 (262) 332 15 15				



ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU						
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK						
İLANA VEREN KİŞİ	Atık Gayrimenkul	Rotana Emlak	Mplus Emlak	Remax Emlak	Newores Emlak	Remax Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 526 27 87	0 (532) 414 50 51	0 (262) 311 76 66	0 (262) 332 15 15	0 (532) 520 49 41	0 (262) 332 15 15
DAİRE TİPİ						
SATIŞ FİYATI (₺)	40.000.000 ₺	25.000.000 ₺	50.000.000 ₺	35.000.000 ₺	40.000.000 ₺	30.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	5%	0%	0%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	38.000.000 ₺	23.750.000 ₺	47.500.000 ₺	33.250.000 ₺	40.000.000 ₺	30.000.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	225,00 m ²	335,00 m ²	444,00 m ²	280,00 m ²	185,00 m ²	125,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	168.888,89 ₺/m ²	70.895,52 ₺/m ²	106.981,98 ₺/m ²	118.750,00 ₺/m ²	216.216,22 ₺/m ²	240.000,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	60%	160%	85%	85%	55%	55%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	60%	225%	115%	85%	55%	55%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	270.222,22 ₺/m ²	230.410,45 ₺/m ²	230.011,26 ₺/m ²	219.687,50 ₺/m ²	335.135,14 ₺/m ²	372.000,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	276.244,43 ₺/m ²					

SATILIK OFİS EMSALLERİ TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cephe, bulunduğu binada ara kat konumlu, 80 m ² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 7.000.000 ₺ bedelle satılıktır.	7.000.000 ₺	80,00 m ²	87.500,00 ₺/m ²
	0 (532) 332 22 33				
2	Banker Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cephe, bulunduğu binada ara kat konumlu, 70 m ² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 6.000.000 ₺ bedelle satılıktır.	6.000.000 ₺	70,00 m ²	85.714,29 ₺/m ²
	0 (262) 343 34 17				
3	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cephe, bulunduğu binada ara kat konumlu, 120 m ² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 8.500.000 ₺ bedelle satılıktır.	8.500.000 ₺	120,00 m ²	70.833,33 ₺/m ²
	0 (262) 311 35 25				
4	Eskidji Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan daha dezavantajlı konumda, aynı caddede cephe, bulunduğu binada ara kat konumlu, 70 m ² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 4.500.000 ₺ bedelle satılıktır.	4.500.000 ₺	70,00 m ²	64.285,71 ₺/m ²
	0 (262) 321 88 80				
5	Realty Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan daha dezavantajlı konumda, aynı caddede cephe, bulunduğu binada ara kat konumlu, 100 m ² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 6.500.000 ₺ bedelle satılıktır.	6.500.000 ₺	100,00 m ²	65.000,00 ₺/m ²
	0 (536) 244 85 37				



SATILIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU					
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Emlak	Banker Emlak	Remax Emlak	Eskidji Emlak	Realty Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 332 22 33	0 (262) 343 34 17	0 (262) 311 35 25	0 (262) 321 88 80	0 (536) 244 85 37
DAİRE TİPİ	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
SATIŞ FİYATI (₺)	7.000.000 ₺	6.000.000 ₺	8.500.000 ₺	4.500.000 ₺	6.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	15%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	6.650.000 ₺	5.700.000 ₺	7.225.000 ₺	4.275.000 ₺	6.175.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	80,00 m ²	70,00 m ²	120,00 m ²	70,00 m ²	100,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	83.125,00 ₺/m ²	81.428,57 ₺/m ²	60.208,33 ₺/m ²	61.071,43 ₺/m ²	61.750,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BAKIMSIZ	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTME Sİ	0%	0%	10%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK	BENZER
ALAN DÜZELTME Sİ	-10%	-10%	0%	-10%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	ESKİ	ESKİ	ESKİ	ESKİ
YAPI YAŞI DÜZELTME Sİ	0%	0%	0%	0%	0%
KAT DÜZELTME Sİ	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZELTME Sİ	0%	0%	0%	10%	20%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	-10%	10%	0%	20%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	74.812,50 ₺/m ²	73.285,71 ₺/m ²	66.229,17 ₺/m ²	61.071,43 ₺/m ²	74.100,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	69.899,76 ₺/m ²				

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLÂN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Rotana Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cepheli, bulunduğu binada zemin kat konumlu, 300 m ² alanlı dükkân pazarlıklı olarak 60.000.000 ₺ bedelle satılıktır.	60.000.000 ₺	300,00 m ²	200.000,00 ₺/m ²
	0 (532) 414 50 51				
2	Banker Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cepheli, bulunduğu binada zemin kat konumlu, 180 m ² alanlı dükkân pazarlıklı olarak 50.000.000 ₺ bedelle satılıktır.	50.000.000 ₺	180,00 m ²	277.777,78 ₺/m ²
	0 (216) 372 03 60				
3	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cepheli, bulunduğu binada zemin kat konumlu, 35 m ² alanlı dükkân pazarlıklı olarak 6.000.000 ₺ bedelle satılıktır.	6.000.000 ₺	35,00 m ²	171.428,57 ₺/m ²
	0 (262) 311 35 25				

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ ANALİZİ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Rotana Emlak	Banker Emlak	Remax Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 414 50 51	0 (216) 372 03 60	0 (262) 311 35 25
SATIŞ FİYATI (₺)	60.000.000 ₺	50.000.000 ₺	6.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	15%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	57.000.000 ₺	42.500.000 ₺	5.700.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	300,00 m ²	180,00 m ²	35,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	190.000,00 ₺/m ²	236.111,11 ₺/m ²	162.857,14 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	ÇOK BAKIMLI	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTME Sİ	0%	-20%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BÜYÜK	BENZER	ÇOK KÜÇÜK
ALAN DÜZELTME Sİ	0%	0%	25%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	-20%	25%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	190.000,00 ₺/m ²	188.888,89 ₺/m ²	203.571,43 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	194.153,44 ₺/m ²		

KİRALIK DÜKKAN EMSAL TABLOSU



EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	AYLIK KİRA FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cepheli, bulunduğu binada zemin kat konumlu, 45 m ² alanlı dükkan aylık 40.000 ₺ bedelle kiralıktır.	40.000 ₺	45,00 m ²	888,89 ₺/m ²
	0 (262) 502 23 32				
2	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cepheli, bulunduğu binada zemin kat konumlu, 120 m ² alanlı dükkan aylık 95.000 ₺ bedelle kiralıktır.	95.000 ₺	120,00 m ²	791,67 ₺/m ²
	0 (262) 502 23 32				
3	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cepheli, bulunduğu binada zemin kat konumlu, 100 m ² alanlı dükkan aylık 70.000 ₺ bedelle kiralıktır.	70.000 ₺	100,00 m ²	700,00 ₺/m ²
	0 (541) 340 41 33				
4	Pekerler Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer konumda, aynı caddede cepheli, bulunduğu binada zemin kat konumlu, 150 m ² alanlı dükkan aylık 110.000 ₺ bedelle kiralıktır.	110.000 ₺	150,00 m ²	733,33 ₺/m ²
	0 (545) 890 97 05				

KİRALIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Emlak	Remax Emlak	Remax Emlak	Pekerler Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (262) 502 23 32	0 (262) 502 23 32	0 (541) 340 41 33	0 (545) 890 97 05
KİRA FİYATI (₺)	40.000 ₺	95.000 ₺	70.000 ₺	110.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	5%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	38.000 ₺	90.250 ₺	66.500 ₺	104.500 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	45,00 m ²	120,00 m ²	100,00 m ²	150,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	844,44 ₺/m ²	752,08 ₺/m ²	665,00 ₺/m ²	696,67 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BAKIMSIZ	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMEŞİ	15%	15%	15%	15%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
KAT DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	15%	15%	15%	25%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	971,11 ₺/m ²	864,90 ₺/m ²	764,75 ₺/m ²	870,83 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	867,90 ₺/m ²			

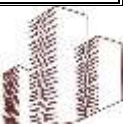
Değer belirlenirken, değerleme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Taşınmazların değerlemesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.



4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazların yapılı arsa olması nedeniyle değerlemede proje geliştirme çalışması ve varsayım kullanılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

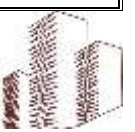
Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazın halihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.



Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir. İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde imar durum bilgisi incelenmiştir. Taşınmazların TAKBİS kayıtları Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi İzmit Belediyesi İmar arşivi sisteminden dijital olarak temin edilmiştir. Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından düşey ve yatayda yerinin doğruluğu mevcut paftalar incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. İzmit Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 22.09.2005 onay tarihli mimari projesi ve 26.01.2007 onay tarihli revizyon mimari projesi bulunmaktadır.

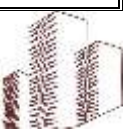
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.



Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Kullanılan Kriterler Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı emsaller göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ HESAP DETAYI				
KAT	ALAN	BİRİM DEĞER	İNŞAAT SEVİYESİ	KDV HARİÇ DEĞER
BODRUM KAT	284 m ²	50.000,00 ₺/m ²	100,00%	14.200.000,00 ₺
ZEMİN KAT	284 m ²	230.000,00 ₺/m ²	100,00%	65.320.000,00 ₺
1.KAT	250 m ²	90.000,00 ₺/m ²	100,00%	22.500.000,00 ₺
2.KAT	250 m ²	90.000,00 ₺/m ²	100,00%	22.500.000,00 ₺
3.KAT	250 m ²	75.000,00 ₺/m ²	100,00%	18.750.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER				143.270.000,00

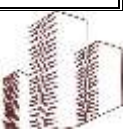
Maliyet Yaklaşımı

MALİYET ANALİZİ HESAP DETAYI				
AÇIKLAMA	ALAN	İNŞAAT SEVİYESİ	BİRİM FİYAT	DEĞER
ARSA	284,80 m ²	-	275.000,00 m ²	78.320.000,00 ₺
TİCARİ BİNA	1.318,00 m ²	100,00%	38.000,00 ₺/m ²	50.080.000,00 ₺
ŞEREFİYE	-	-	-	14.870.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER	143.270.000 ₺			

Gelir Yaklaşımı

KİRA HESAP DETAYI			
KAT	ALAN	KİRA BİRİM DEĞER	AYLIK KİRA
BODRUM KAT	284 m ²	170,00 ₺/m ²	48.300 ₺/Ay
ZEMİN KAT	284 m ²	875,00 ₺/m ²	248.500 ₺/Ay
1.KAT	250 m ²	365,00 ₺/m ²	91.300 ₺/Ay
2.KAT	250 m ²	365,00 ₺/m ²	91.300 ₺/Ay
3.KAT	250 m ²	320,00 ₺/m ²	80.000 ₺/Ay
TOPLAM DEĞER	559.400 ₺/Ay		

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRASİ	559.400 ₺/Ay
TAŞINMAZIN TOPLAM YILLIK KİRASİ	6.712.800 ₺/Ay
KİRA ÇARPANI	21,3428
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	143.270.000 ₺



6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenecek Toplam Değere Ulaştırılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
Taşınmazın KDV Hariç Yasal/Mevcut Durum Değeri	143.270.000,00 ₺	3.593.275,43 \$	3.067.459,71 €
Taşınmazın KDV Dahil Yasal/Mevcut Durum Değeri	171.924.000,00 ₺	4.311.930,52 \$	3.680.951,65 €
Merkez bankasının 27.06.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		38,4963 ₺	39,8717 ₺

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 30.06.2025 tarihinde 63 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Selim YAZICI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401669)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---	--

