

**A R G E**

**20<sup>YIL</sup>**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kocaeli İli,  
İzmit İlçesi,  
Ömerağa Mahallesi,  
870 ada 48 parsel  
KOCAELİ BİNASI

HALK GYO-2026-12

31.03.2026



Küçükbakkalköy Mh.  
Uman Sk. No:3  
Ataşehir / İSTANBUL

T. +90 216 469 28 68 (Pbx)  
F. +90 216 574 50 47

[www.argedegerleme.com.tr](http://www.argedegerleme.com.tr)

# BÖLÜM 1

## RAPOR BİLGİLERİ

## 1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi .....	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4.	İşin Kapsamı .....	7
3.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler .....	9
3.1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu.....	9
3.2.	Ana Gayrimenkulün Tanımı .....	10
3.3.	Tapu Kayıtları .....	11
3.3.1.	Takyidat Bilgileri .....	11
3.4.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	11
3.5.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	12
3.6.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	12
3.7.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	12
3.8.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama .....	12
3.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
3.10.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.11.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	13
3.12.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	13
3.13.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	13
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	15
4.1.1.	Kocaeli İli .....	15
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	15
4.1.3.	İzmit İlçesi .....	15
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	16
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	20
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler .....	20
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	20
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	20
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	20
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	20

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	20
5. Güncel Değerleme Teknikleri .....	22
5.1.1. Maliyet Yöntemi .....	22
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi .....	22
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	22
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri .....	22
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi .....	23
5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri.....	23
5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri .....	24
5.2.3. Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan Sonuç .....	25
5.3. Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi .....	25
5.3.1. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	26
5.3.2. Kiralık Ofis Emsalleri .....	27
5.3.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	28
5.3.4. Emsal Krokisi .....	28
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	30
5.5. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	30
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	30
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	31
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	31
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	31
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	33
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	33
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi .....	33
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	33
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	34
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	36
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	36
7.3. Beyan.....	37
7.4. Ekler.....	37

## 1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

<b>Değerleme Tarihi</b>	27.03.2026
<b>Rapor Tarihi</b>	31.03.2026
<b>Rapor No</b>	HALK GYO-2026-12
<b>Raporun Türü</b>	İş bu rapor Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parsel üzerinde yer alan Betonarme Banka Hizmet Binasının SPK mevzuatı gereği adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur
<b>Raporu Talep Eden</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Şirket</b>	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler</b>	Selçuk Avlar Şehir Plancısı-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler</b>	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası</b>	Sözleşme Tarihi: 25.02.2026 Sözleşme No: S_014
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>	Bu değerlendirme raporu; 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümleri doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca rapor; 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri uyarınca belirlenen Standart Rapor Formatı esas alınarak ve ilgili tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlenmesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış raporlar bulunmamaktadır.

## Taşınmazların 31.03.2026 Tarihli Özet Değerleri

<b>KOCAELİ BİNASI</b>	<b>KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)</b>	<b>200.000.000,00</b>
		İki Yüz Milyon Türk Lirası
	<b>KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)</b>	<b>240.000.000,00</b>
		İki Yüz Kırk Milyon Türk Lirası
	<b>KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)</b>	<b>44.680.200,00</b>
		Kırk Dört Milyon Altı Yüz Seksen Bin İki Yüz Türk Lirası
	<b>KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri (TL)</b>	<b>711.100,00</b>
		Yedi Yüz On Bir Bin Yüz Türk Lirası

# BÖLÜM 2

KURULUŞ VE  
MÜŞTERİYİ TANITICI  
BİLGİLER

## 2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

**Şirket Unvanı** : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

## 2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parsel mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan Betonarme Banka Hizmet Binasının günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

# BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN  
YASAL DURUMUNA  
İLİŞKİN BİLGİLER

### 3. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, Türkiye Halk Bank Sitesi, Halkbank Apartmanı, No: 114, tapuya göre Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 Ada 48 Parsel numaralı taşınmazda yer alan Betonarme Banka Hizmet Binası nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz İzmit İlçesinde konumlu olup İzmit Belediyesi Hizmet Binası'nın güneybatısında ve yaklaşık 200 metre mesafede yer almaktadır. Söz konusu bölge; zemin katlarda ticaret alanı (Dükkan, İş yeri vb.), üst katlarda ofis olarak veya tamamen ticari bina olarak talep görmekte olup, gayrimenkul fiyatları açısından ilçe ortalamasının üst seviyesinde bir bölgedir.

Taşınmaza yakın konumda Acısu Vergi Dairesi ile İzmit Belediyesi Hizmet Binası ve Fevziye Camii gibi röper noktalar yer almaktadır. Ulaşım, toplu taşıma araçları ile de kolaylıkla sağlanabilmektedir. Ayrıca İzmit şehir merkezinin ana ulaşım ticaret yolu olan ve yürüyüş yolu olarak bilinen Cumhuriyet Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın çevresinde iş yerleri, kafeler, kamu kurumları, banka şubeleri ve günlük ihtiyaçların karşılandığı ticari yapılar-ışletmeler bulunmaktadır.



### 3.2. Ana Gayrimenkullün Tanımı

Değerleme konu ana taşınmaz, Kocaeli ili, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi 870 ada 48 parselde konumlu, 284,80 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip tapu kayıtlarına göre Betonarme Banka Hizmet Binası vasıflı taşınmazdır. Parsel dikdörtgene yakın yamuk formda geometrik şekle ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Ana taşınmaz kuzeyinde Cumhuriyet Caddesine, batısında Naci Gergin Sokağa cepheli olup diğer yönlerinde komşu parseller ile sınırlıdır. Parsel köşe parsel konumdadır. Cumhuriyet Caddesine cephe uzunluğu yaklaşık 15 m, Naci Gergin Sokağa cephe uzunluğu yaklaşık 13 m'dir. Parsel üzerine betonarme karkas yapı tarzında bitişik nizam halinde 1 adet bina inşa edilmiştir. Bina, bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı kattan oluşmaktadır. Binanın tamamı banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Banka girişi zemin kattan ve Cumhuriyet Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi ısı yalıtımlı alüminyum kompozit cephe ve alüminyum giydirme cephe kaplama dış cephe doğramları alüminyum doğramdır. Binada asansör bulunmaktadır.

Mahallinde ve projesinde yapılan incelemelere göre bina; bodrum katında 284 m<sup>2</sup>, zemin katında 284 m<sup>2</sup> alanlı + 35 m<sup>2</sup> teras alanlı, 1.katında 250 m<sup>2</sup>, 2.katında 250 m<sup>2</sup>, 3.katında 250 m<sup>2</sup> ve çatı katında 23 m<sup>2</sup> teras alanı olmak üzere toplam 1318 m<sup>2</sup> kapalı alan 58 m<sup>2</sup> teras alanı bulunmaktadır. Taşınmazın bodrum katta sığınak-arşiv, kasa, hol, mescitler, kazan daire, su deposu ve depo hacimleri, zemin katta müşteri holü, gişeler, ofisler, kasa ve bankamatikler; 1. Katta; müşteri holü, ofisler, mutfak, bay-bayan wc ve teras, 2.-3. Katlarında müşteri holü, ofisler ve bay-bayan wc çatı katında ise; asansör makine dairesi hacimleri bulunmaktadır. Zeminler; ofislerde halı kaplı diğer bölümlerde ise seramik kaplıdır. Duvarlar; tüm kısımlarda alçı sıva üzeri plastik boyalı, banyo ve tuvalette seramik kaplamadır. Tavanlar bodrum ve çatı katıda sıvalı boyalı diğer katlarda asma tavadır. Pencereler alüminyum doğramdır. Isınma, havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır.



### 3.3. Tapu Kayıtları

İli	KOCAELİ	Blok No	-
İlçesi	İZMİT	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	ÖMERAĞA	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	Hürriyet Cad.	Cilt No	7
Niteliği	Betonarme Banka Hizmet Binası	Sahife No	610
Pafta	-	Edinme Tarihi	12-12-2022
Ada	870	Edinme Yevmiye No	61646
Parsel	48	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	284,80 m <sup>2</sup>		
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

#### 3.3.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 27.02.2026 tarihinde alınan tapu kayıt belgelerine göre tüm taşınmazlar üzerinde müştereken

##### 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.

### 3.4. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

T.C. İzmit İzmit Belediyesinde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmaza ait 22.09.2005 onay tarihli ve 26.01.2007 revizyon tarihli mimari projesi incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazların bağımsız bölüm yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme tespit edilen ve raporda belirtilen alana göre yapılmıştır.

T.C. İzmit Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı binaya ait 21.10.2005 tarih ve 94 sayılı yeni yapı ruhsatı belgesi bulunmaktadır. Yapı ruhsatı; yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 4 kat olmak üzere toplam 5 katlı , bağımsız bölüm, 66 m<sup>2</sup> sığınak, 1252 m<sup>2</sup> banka olmak üzere toplam 1318 m<sup>2</sup> inşaat alanı için verilmiştir.

T.C. İzmit Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait 09.03.2007 tarih 7/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapılan incelemelerde taşınmazların büyük oranda projesi ile uyumlu olduğu ve yeniden ruhsat almasına sebep olabilecek bir değişiklik yapılmadığı, kullanım amacına yönelik iç bölmelerde değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir.

T.C. İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre; taşınmazın bulunduğu parselin 13.03.2014 yılında onaylanmış, 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planında, Bitişik nizam 4 kat Ticaret Alanı müsaadeli olduğu bilgisi alınmıştır.



### **3.5. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

### **3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu sistemi üzerinden 27.02.2026 tarih saat 13:58'de alınan tapu kayıtlarına göre son 3 yıllık dönemle ilgili herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

### **3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

T.C. İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre; taşınmazın bulunduğu parselin 13.03.2014 yılında onaylanmış, 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planında, Bitişik nizam 4 kat Ticaret Alanı müsaadeli olduğu bilgisi alınmıştır.

### **3.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

### **3.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**3.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

YAPI RUHSAT BİLGİLERİ					
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM SAYISI
					BANKA
Yeni Yapı	BANKA	21.10.2005	94	1.318	1
İskân	BANKA	09.03.2007	7/18	1.318	1

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmıştır. Taşınmazın Banka Binası olarak cins tahsisi yapılarak tapuya tescil edilmiştir.

**3.11. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili 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.

**3.12. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde 1.yöntem olarak Pazar Yaklaşımı yöntemi, 2.yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemde de yasal izinleri alınmış mevcut mimari projeye istinaden değerlendirme yapılmıştır. Bulunan değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

**3.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 4

## GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

##### 4.1.1. Kocaeli İli



Kocaeli, Marmara ve Karadeniz kıyı denizlerine kıyısı bulunan, 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 ile çevrilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır.

2025 nüfus verilerine göre 2.161.171 kişi olmuştur. Bu sayı Türkiye sıralamasında 10. Marmara bölgesinde ise İstanbul ve Bursa'dan sonra 3. Sırada yer almaktadır.

Kocaeli'nin ekonomik faaliyetlerinde sanayinin; il GSYH içindeki payı yüzde 41,1'dir. Kocaeli'nin sektörlerine bakıldığında;

\*Türkiye araç üretiminin yüzde 45'i Kocaeli'nden karşılanmaktadır. (2025 yılı)

\*Türkiye kimya sanayi içerisindeki payı yüzde 27'dir.

\*Türkiye Metal Sanayinin yüzde 19'unu karşılamaktadır.

Konumu bakımından Avrasya üzerinde bilinen tüm ticaret yollarının güzergâhında yer alan Kocaeli, lojistik bakımdan ciddi bir avantaja sahiptir ve yatırımcılar için cazibe merkezidir. İlde 14 adet organize sanayi bölgesi, 5 adet teknopark ve 2 adet serbest bölge bulunmaktadır. Bu OSB'lerin büyük bir kısmı ihtisaslaşmıştır: TOSB Otomotiv Tedarik Sanayi İhtisas OSB, Kimyacılar OSB, Makine OSB, Plastikçiler OSB'dir.

Türkiye'nin bilişim merkezi olması hedeflenen ve İlin beşinci ve en büyük teknoparkı olan Bilişim Vadisi Muallimköy'de bulunmaktadır.

##### 4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Kocaeli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	<b>2.161.171</b>	1.088.753	1.072.418
2024	<b>2.130.006</b>	1.072.955	1.057.051
2023	<b>2.102.907</b>	1.061.291	1.041.616
2022	<b>2.079.072</b>	1.050.743	1.028.329
2021	<b>2.033.441</b>	1.027.775	1.005.666

##### 4.1.3. İzmit İlçesi



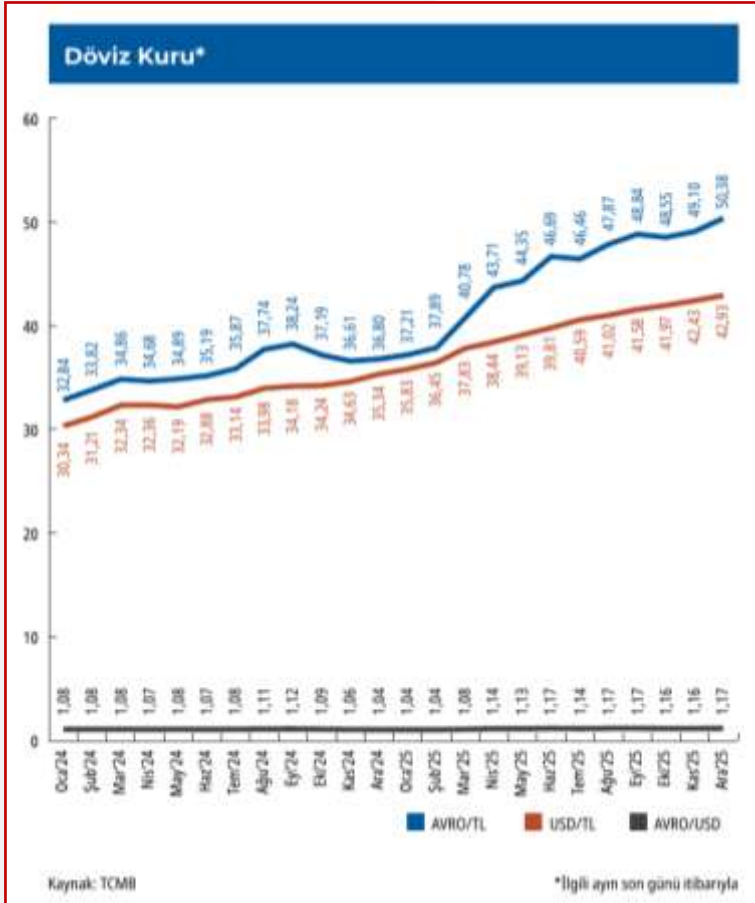
Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller; İstanbul ili, Ankara ili, İzmir ili, Bursa ili, Kocaeli ili ve Yalova ilidir. Bu bağlamda İzmit, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde bulunmaktadır.

Kocaeli'nin merkez ilçesi olan ve aynı adı taşıyan İzmit, Körfez'in doğu ucuna yakın olan bir kıyı kentidir. Türkiye'nin Asya ile Avrupa arasındaki en önemli geçiş güzergâhının üzerinde kurulmuş, tarihi bir kenttir. Büyük sanayi kuruluşlarının ve alışveriş merkezlerinin bulunduğu İzmit'in nüfusu köy ve bucaklarıyla birlikte toplam 381.254'e ulaşmıştır. İzmit sanayi kenti olarak tanınmasının yanı sıra,

kültür, sanat ve eğitim kenti olma yolunda ciddi atılımlar yapan bir kenttir. Kente özgü bir tatlı olan pişmaniye ile de dünya çapında bir üne sahiptir.

#### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

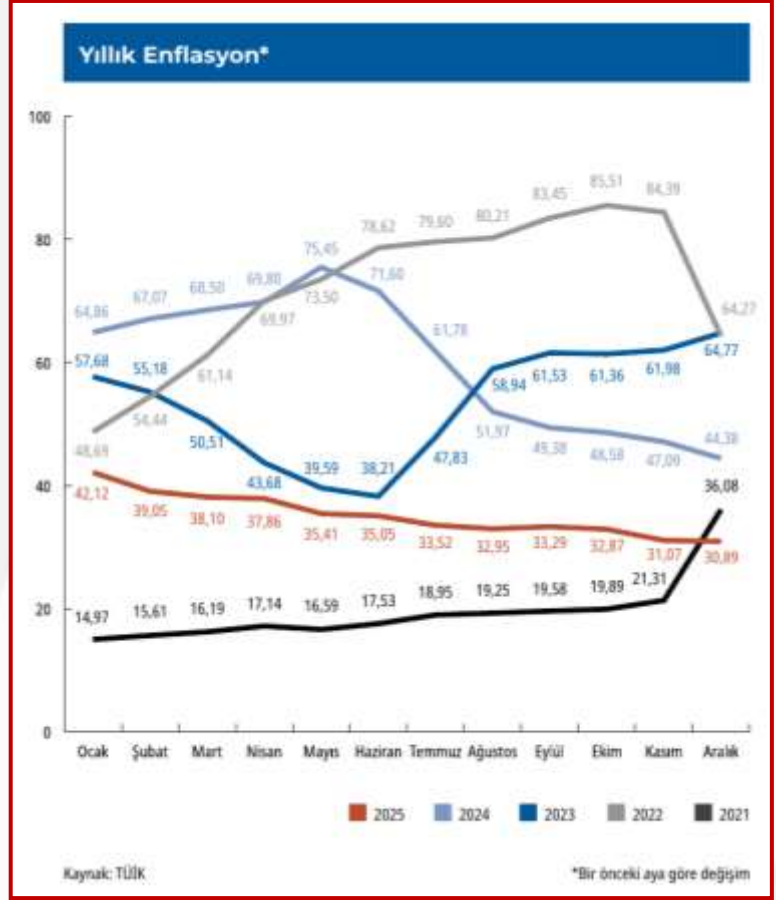
2025 yılının son çeyreği, küresel ekonomide büyümenin ivme kaybettiği ancak dezenflasyonist sürecin merkez bankalarına hareket alanı tanıdığı kritik bir denge dönemine sahne olmuştur. ABD ve Çin arasındaki ticaret mutabakatının bir yıl süreyle ertelenmesi, küresel ticaret belirsizliğini azaltırken; FED'in Ekim ve Aralık aylarında gerçekleştirdiği 25'er baz puanlık faiz indirimleri, gelişmekte olan piyasalar üzerindeki likidite baskısını hafifletmiştir. Ancak, küresel piyasalardaki bu "yumuşak iniş" senaryosu, teknoloji değerlemelerindeki volatilité nedeniyle kurumsal yatırımcıları daha defansif ve reel varlıklara yöneltmektedir. Türkiye ekonomisi cephesinde ise, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde kaydedilen **%3,7'lik** GSYH büyüme performansı, ekonomik aktivitede bir soğuma sinyali olarak okunmalıdır. İç talebin sürüklediği bu büyüme kompozisyonuna rağmen, dış ticaret açığının yıl sonunda **92,1 milyar USD** seviyesine genişlemesi, makro dengeler üzerindeki kırılganlığın sürdüğünü kanıtlamaktadır. Stratejik açıdan bakıldığında, küresel faiz indirim döngüsünün yarattığı olumlu iklim, yerel piyasadaki yüksek maliyet ve dış açık baskısı ile dengelenmektedir. Bu durum, portföy dağılımında risk iştahının seçici kalmasına ve fiyat istikrarı göstergelerinin her zamankinden daha fazla takip edilmesine neden olmaktadır.



Dezenflasyon süreci 2025 sonu itibarıyla teknik bir başarı sergilese de, hizmet enflasyonundaki katılık para politikasının manevra alanını belirlemeye devam etmektedir. Aralık 2025 itibarıyla TÜFE yıllık **%30,9** seviyesine gerilerken, Yi-ÜFE'nin **%27,7'ye** yükselmesi, üretici maliyetlerinin hala canlı bir risk unsuru olduğunu göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı genişlemeci adımları Aralık'ta **150 baz puan**, Ocak 2026'da ise **100 baz puanlık** indirimlerle sürdürerek politika faizini **%37,0** seviyesine çekmiştir. Bu faiz patikası, güven endekslerine doğrudan yansımış; Tüketici Güven Endeksi **75,38** seviyesinde kalırken, Reel Kesim Beklenti Endeksi **103,7** ile daha dirençli bir görünüm sergilemiştir. Piyasa katılımcılarının 12 ve 24 ay sonrası enflasyon beklentileri (sırasıyla **%23,35** ve **%17,45**), enflasyonun hala tek haneli hedeflerin uzağında olduğunu ve

yatırımcıların reel getiri arayışında gayrimenkul gibi somut varlıkları önceliklendirmeye devam edeceğini teyit etmektedir.

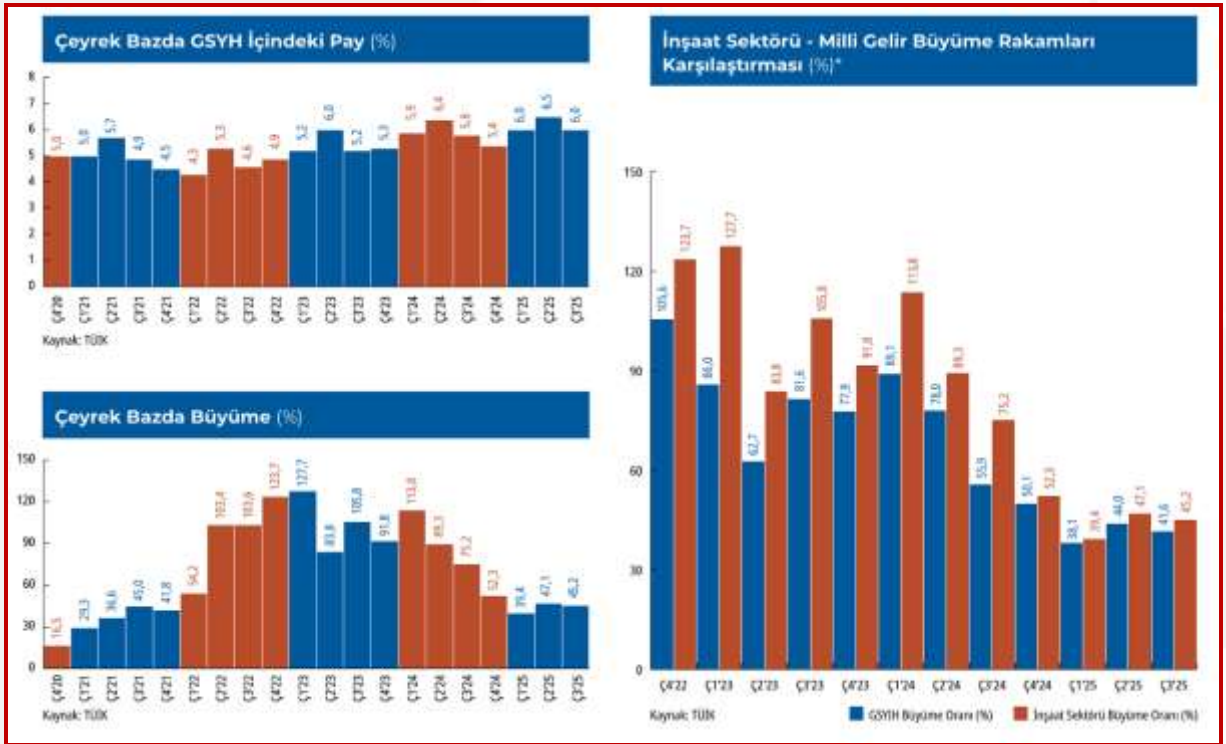
İnşaat sektörü, GSYH içindeki **%5,8'lik** payı ve 2025 üçüncü çeyreğindeki **%45,2'lik** cari büyümesiyle ekonomideki ağırlığını korumaktadır. Ancak maliyet tarafındaki ayrışma, geliştiriciler için operasyonel riskleri yeniden tanımlamaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi yıllık **%23,93** artış kaydetse de, alt kırılımlar daha kritik bir tablo sunmaktadır: Malzeme maliyetleri (endeks: **1.840**) yıllık bazda yaklaşık **%20** artarken, işçilik maliyetleri (endeks: **2.346**) yaklaşık **%31** oranında bir sıçrama yapmıştır. Stratejik olarak bu veri, **işçilik yoğun projelerin** malzeme yoğun projelere göre daha yüksek marj baskısı ve tamamlanma riski taşıdığını ortaya koymaktadır. Arz potansiyeli tarafında ise, yıllıklandırılmış yapı ruhsatı sayısının **1.064.333** adede ulaşması ve kamunun bu ruhsatlardaki payının **%20,8'e** yükselmesi, sosyal konut odaklı projelerin sektördeki belirleyici rolünü simgelemektedir.



ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir.

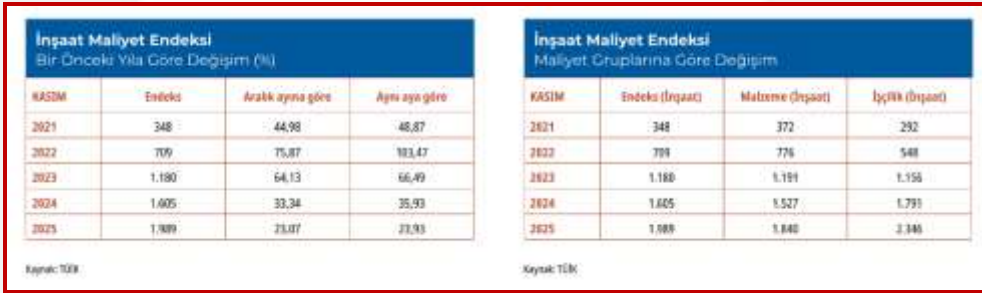
Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır. 2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.



Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.



Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.



2025 yılının dördüncü çeyreği, gayrimenkul piyasasının makroekonomik dengeleyici rolünü pekiştirdiği bir dönem olmuştur. Konut satışlarında ulaşılan tarihi rekorun temel motivasyonu, finansal yatırım alternatiflerinin (BİST 100 ve Döviz gibi) sunduğu negatif reel getiriler karşısında gayrimenkulün sunduğu "değer koruma" gücüdür.

İşçilik maliyetlerindeki agresif yükseliş (Endeks: 2.346) ve yüksek inşaat maliyetleri, özellikle ofis ve lojistik pazarlarında arzın kısıtlı kalmasına neden olmakta; bu da kira bedelleri üzerinde yukarı yönlü baskıyı kalıcı hale getirmektedir. Dezenflasyon sürecinin devamı ve TCMB'nin ihtiyatlı faiz indirim patikası, önümüzdeki dönemde finansman erişiminin kademeli olarak iyileşebileceğine işaret etse de, piyasadaki "güvenli liman" talebi birincil dinamik olmaya devam edecektir.

#### **4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler**

##### **4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler**

- Değerleme konusu taşınmazın İzmit ilçe merkezinde ticari merkezinde konumlu olması
- Ulaşım olanaklarının çeşitli olması
- Ana yaya aksında ve araç trafiğinin yoğun olduğu bir bölge olması

##### **4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

- 16-20 yıllık yapı olması

#### **4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri**

Değerleme konu ana taşınmaz, Kocaeli ili, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi 870 ada 48 parselde konumlu, 284,80 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip tapu kayıtlarına göre Betonarme Banka Hizmet Binası vasıflı taşınmazdır. Parsel dikdörtgene yakın yamuk formda geometrik şekle ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Ana taşınmaz kuzeyinde Cumhuriyet Caddesine, batısında Naci Gergin Sokağa cepheli olup diğer yönlerinde komşu parseller ile sınırlıdır. Parsel köşe parsel konumdadır. Cumhuriyet Caddesine cephe uzunluğu yaklaşık 15 m, Naci Gergin Sokağa cephe uzunluğu yaklaşık 13 m'dir. Parsel üzerine betonarme karkas yapı tarzında bitişik nizam halinde 1 adet bina inşa edilmiştir. Bina, bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı kattan oluşmaktadır. Binanın tamamı banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Banka girişi zemin kattan ve Cumhuriyet Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi ısı yalıtımlı alüminyum kompozit cephe ve alüminyum giydirme cephe kaplama dış cephe doğramları alüminyum doğramdır. Binada asansör bulunmaktadır.

Mahallinde ve projesinde yapılan incelemelere göre bina; bodrum katında 284 m<sup>2</sup>, zemin katında 284 m<sup>2</sup> alanlı + 35 m<sup>2</sup> teras alanlı, 1.katında 250 m<sup>2</sup>, 2.katında 250 m<sup>2</sup>, 3.katında 250 m<sup>2</sup> ve çatı katında 23 m<sup>2</sup> teras alanı olmak üzere toplam 1318 m<sup>2</sup> kapalı alan 58 m<sup>2</sup> teras alanı bulunmaktadır. Taşınmazın bodrum katta sığınak-arşiv, kasa, hol, mescitler, kazan daire, su deposu ve depo hacimleri, zemin katta müşteri holü, gişeler, ofisler, kasa ve bankamatikler; 1. Katta; müşteri holü, ofisler, mutfak, bay-bayan WC ve teras, 2.-3. Katlarında müşteri holü, ofisler ve bay-bayan WC çatı katında ise; asansör makine dairesi hacimleri bulunmaktadır. Zeminler; ofislerde halı kaplı diğer bölümlerde ise seramik kaplıdır. Duvarlar; tüm kısımlarda alçı sıva üzeri plastik boyalı, banyo ve tuvalette seramik kaplamadır. Tavanlar bodrum ve çatı katında sıvalı boyalı diğer katlarda asma tavanıdır. Pencereler alüminyum doğramdır. Isınma, havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır.

#### **4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

#### **4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasına sebep olabilecek bir değişiklik yapılmadığı, kullanım amacına yönelik iç bölmelerde değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir.

#### **4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz Betonarme Banka Hizmet Binası nitelikli olup banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Değerleme taşınmazın mahallinde kullanım durumu vasfına yönelik yapılmıştır.

# BÖLÜM 5

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

## 5. Güncel Değerleme Teknikleri

### 5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi 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, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

### 5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

### 5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı; bölgede benzer nitelikli taşınmazlara ilişkin güncel satış/kira verilerine ulaşılabilmesi nedeniyle tercih edilmiştir. Gelir yaklaşımı ise taşınmazın gelir getirici (banka/ofis) kullanımında olması ve kira verilerinin mevcut olması sebebiyle uygulanmıştır.

Her iki yöntem birlikte değerlendirilerek nihai değer takdir edilmiştir.

## 5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Pazar Yaklaşımı yöntemi, değerlendirme konusu taşınmaz ile konum, kullanım, büyüklük ve nitelik açısından benzer özelliklere sahip yakın çevredeki gayrimenkullerin satış ve kira verileri karşılaştırılarak uygulanmıştır.

Bu yöntemde; taşınmazın piyasa koşulları, benzer taşınmazların birim metrekare fiyatları ve mevcut kullanım durumu dikkate alınarak karşılaştırmalı analiz yapılmış ve taşınmazın piyasa değeri tespit edilmiştir.

### 5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Taşınmaz ile yakın bölgede cadde üzerinde 26-30 yıllık binada, zemin katta, 60,00 m <sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 9.650.000,00 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın Cumhuriyet Caddesine yardımcı aks üzerinde yer alması ve reklam kabiliyetinin düşük olması sebebiyle dezavantajlı konumdadır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (543) 837 97 75	Z Kat	60,00 m <sup>2</sup>	9.650.000,00 TL
Emsal 2	Taşınmaz ile benzer bölgede cadde üzerinde +30 yıllık binada, bodrum+zemin+asma katta, bodrum kat 175, zemin kat 185 ve asma kat 190 m <sup>2</sup> olmak üzere zemine indirgenmiş alanı 315 m <sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 95.0000.000,00 TL bedelle satılıktır.Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 655 55 50	B+Z+A Kat	315,00 m <sup>2</sup>	95.000.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaz ile benzer bölgede cadde üzerinde +30 yıllık binada, bodrum+zemin+asma katta, bodrum kat 25, zemin kat 25 ve asma kat 25 m <sup>2</sup> olmak üzere zemine indirgenmiş alanı 42,50 m <sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 21.400.000,00 TL bedelle satılıktır.Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 227 34 78	B+Z+A Kat	42,50 m <sup>2</sup>	21.400.000,00 TL
Emsal 4	Taşınmaz ile benzer bölgede cadde üzerinde +30 yıllık binada, bodrum+zemin katta, bodrum kat 23, zemin kat 23 m <sup>2</sup> olmak üzere zemine indirgenmiş alanı 28 m <sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 6.500.000,00 TL bedelle satılıktır.Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (262) 503 55 55	B+Z Kat	28,00 m <sup>2</sup>	6.500.000,00 TL

**\*\*Emsal taşınmazlar için zemin kata indirgeme oranları; Bodrum Kat:1/5 – Asma Kat:1/2 baz alınmıştır.**

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin **160.833,33 TL/m<sup>2</sup> - 503.470,59 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	60,00	315,00	42,50	28,00
<b>İstenen Satış Fiyatı (TL)</b>	9.650.000,00	95.000.000,00	21.400.000,00	6.500.000,00
<b>İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>	160.833,33	301.587,30	503.529,41	232.142,86
<b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>	-5%	-5%	-10%	-5%
<b>Alan Düzeltme Katsayısı</b>	20%	0%	-20%	10%
<b>Reklam Şerefiye Düzeltme Oranı</b>	20%	5%	0%	15%
<b>Konum Şerefiyesi Düzeltme Oranı</b>	80%	15%	0%	30%
<b>Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>	345.791,67	346.825,40	352.470,59	348.214,29
<b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>				<b>348.325,48</b>

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m<sup>2</sup> değeri **348.325,48 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon - Adres	Tip	Kat	Öngörülen Brüt Alan	İstenen Değer
<b>Emsal 1</b>	Konu taşınmaza yakın konumda 2. normal katta yer alan 15,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 1+0 tertipli, ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 2.000.000,00 TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (554) 505 83 36	1+0	2	15,00 m <sup>2</sup>	2.000.000,00 TL
<b>Emsal 2</b>	Konu taşınmaza yakın konumda 1. normal katta yer alan 22,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 3+0 tertipli, ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 2.125.000,00 TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (262) 325 77 00	3+0	1	22,00 m <sup>2</sup>	2.125.000,00 TL
<b>Emsal 3</b>	Konu taşınmaza yakın konumda 3. normal katta yer alan 35,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tertipli, ofis nitelikli taşınmaz sahibi tarafından 4.750.000,00 TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (542) 139 19 50	3+1	3	35,00 m <sup>2</sup>	4.750.000,00 TL
<b>Emsal 4</b>	Konu taşınmaza yakın konumda 4. normal katta yer alan 55,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tertipli, ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 6.500.000,00 TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (262) 344 44 71	2+1	4	55,00 m <sup>2</sup>	6.500.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık ofis nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin **96.590,91 TL/m<sup>2</sup> – 135.714,29 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	15,00	22,00	35,00	55,00
<b>İstenen Satış Fiyatı (TL)</b>	2.000.000,00	2.125.000,00	4.750.000,00	6.500.000,00
<b>İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>	133.333,33	96.590,91	135.714,29	118.181,82
<b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Alan Düzeltme Katsayısı</b>	-5%	-5%	-5%	0%
<b>Yapı Kalite Şerefiye Düzeltme Katsayısı</b>	0%	20%	5%	5%
<b>Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı</b>	5%	20%	0%	5%
<b>Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>	126.666,67	125.568,18	128.928,57	124.090,91
<b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>				<b>126.313,58</b>

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların satılık ofis birim m<sup>2</sup> değeri **126.313,58 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.2.3. Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu taşınmazın, benzer nitelikteki ve piyasada işlem görmüş emsal gayrimenkuller ile karşılaştırılması suretiyle değerinin belirlendiği bir yöntemdir. Yeterli ve güvenilir emsal verisine ulaşılabilmesi durumunda, gayrimenkuller açısından en sağlıklı değerlendirme yaklaşımlarından biridir.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz için yakın çevrede yer alan benzer nitelikli gayrimenkullere ilişkin satış ve kira verileri araştırılmış ve emsal tablolarında sunulmuştur. Yapılan analizlerde; bodrum kat 1/5 oranında, zemin kat birim değerine indirgenerek ve 3. Normal kat için %10 negatif yönlü uyumlaştırılma yapılarak katlar arası şerefiye farkları dikkate alınmış ve nihai birim değer takdir edilmiştir.

Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat Alanı Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)	Nihai Yuvarlanmış Değeri (TL)
<b>BODRUM KAT</b>	284,00	69.665,10	19.784.887,51	19.800.000,00
<b>ZEMİN KAT</b>	284,00	348.325,48	98.924.437,56	98.900.000,00
<b>1. KAT</b>	250,00	126.313,58	31.578.395,56	31.600.000,00
<b>2. KAT</b>	250,00	126.313,58	31.578.395,56	31.600.000,00
<b>3. KAT</b>	250,00	113.682,22	28.420.556,01	28.500.000,00
<b>GENEL TOPLAMLAR</b>	<b>1.318,00</b>		<b>210.286.672,20</b>	<b>210.400.000,00</b>

Taşınmazın Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılan değeri **210.400.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

### 5.3. Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi; taşınmazın kira geliri üzerinden değerinin belirlendiği bir yöntemdir. Bu yöntemde temel olarak, taşınmazın yıllık net geliri dikkate alınır ve bu gelir belirli bir oran ile değere dönüştürülür.

Hesaplama öncelikle taşınmazın yıllık kira geliri belirlenir, bu gelirden boşluk kayıpları ve işletme giderleri düşülerek net işletme geliri elde edilir. Elde edilen bu net gelir, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünerek taşınmazın değeri hesaplanır.

Kapitalizasyon oranı; taşınmazın bulunduğu bölge, kullanım türü, risk durumu ve piyasa beklentilerine göre belirlenmekte olup, yatırımcıların beklediği getiri oranını ifade etmektedir.

Bu yöntem ile ulaşılan değer, taşınmazın gelir üretme kapasitesine dayalı olup özellikle kira getirisi olan ticari gayrimenkuller için güvenilir bir gösterge niteliğindedir.

### 5.3.1. Kiralık Dükkan Emsalleri

KIRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon - Adres	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Taşınmaz ile benzer bölgede Acısu Sokak üzerinde 26-30 yıllık binada, zemin katta, 130,00 m <sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 100.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (262) 323 88 88	Z Kat	130,00 m <sup>2</sup>	100.000,00 TL
Emsal 2	Taşınmaz ile benzer bölgede İnönü Caddesi üzerinde +30 yıllık binada, bodrum+zemin+asma katta, bodrum kat 75 m <sup>2</sup> , zemin kat 110 m <sup>2</sup> ve asma kat 70 m <sup>2</sup> kullanım alanlı zemine indirgenmiş alanı 160 m <sup>2</sup> olan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 100.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 636 74 52	B+Z+A Kat	160,00 m <sup>2</sup>	100.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaz ile benzer bölgede Berk Sokak üzerinde +30 yıllık binada, zemin+asma katta, zemin kat 90,00 m <sup>2</sup> asma kat 50 m <sup>2</sup> kullanım alanlı zemine indirgenmiş alanı 115 m <sup>2</sup> olan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 170.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (262) 322 36 60	Z+A Kat	115,00 m <sup>2</sup>	170.000,00 TL
Emsal 4	Taşınmaz ile benzer bölgede Şahabettin Bilgesu Caddesi üzerinde +30 yıllık binada, zemin+asma katta, zemin kat 140,00 m <sup>2</sup> asma kat 140 m <sup>2</sup> kullanım alanlı zemine indirgenmiş alanı 210 m <sup>2</sup> olan dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 180.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (262) 325 88 64	Z+A Kat	210,00 m <sup>2</sup>	180.000,00 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> kira birim değerlerinin **625,00 TL/Ay/m<sup>2</sup> - 1.478,26 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	130,00	160,00	115,00	210,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	100.000,00	100.000,00	170.000,00	180.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	769,23	625,00	1.478,26	857,14
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	20%	25%	-10%	10%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	30%	60%	0%	25%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	1.076,92	1.093,75	1.182,61	1.071,43
<b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>				<b>1.106,18</b>

Bölgede benzer nitelikte kiralık dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan kira birim m<sup>2</sup> değeri **1.106,18 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.3.2. Kiralık Ofis Emsalleri

KİRALIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon - Adres	Tip	Kat	Öngörülen Brüt Alan	İstenen Değer
<b>Emsal 1</b>	Konu taşınmaza yakın konumda 1. normal katta yer alan 90 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tertipli, ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 43.000,00 TL/Ay fiyatla kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (541) 304 49 10	2+1	1	90,00 m <sup>2</sup>	43.000,00 TL
<b>Emsal 2</b>	Konu taşınmaza yakın konumda 2. normal katta yer alan 25,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 1+0 tertipli, ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 15.500,00 TL/Ay fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (536) 931 54 35	1+0	2	25,00 m <sup>2</sup>	15.500,00 TL
<b>Emsal 3</b>	Konu taşınmaza yakın konumda 1. normal katta yer alan 50,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2+0 tertipli, ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 25.000,00 TL/Ay fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (262) 331 18 18	2+0	1	50,00 m <sup>2</sup>	25.000,00 TL
<b>Emsal 4</b>	Konu taşınmaza yakın konumda 2. normal katta yer alan 40,00 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 1+0 tertipli, ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 36.000,00 TL/Ay fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (554) 116 45 52	1+0	2	40,00 m <sup>2</sup>	36.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık ofis nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin **477,78 TL/Ay/m<sup>2</sup> – 900,00 TL/Ay/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	90,00	25,00	50,00	40,00
<b>İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)</b>	43.000,00	15.500,00	25.000,00	36.000,00
<b>İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m<sup>2</sup>)</b>	477,78	620,00	500,00	900,00
<b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Alan Düzeltme Katsayısı</b>	0%	0%	0%	0%
<b>Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı</b>	0%	-10%	0%	-30%
<b>Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı</b>	5%	-5%	5%	-10%
<b>Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m<sup>2</sup>)</b>	453,89	465,00	475,00	450,00
<b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>				<b>460,97</b>

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık ofis birim m<sup>2</sup> değeri **460,97 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.3.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Yapılan tespitler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkanın zemin kat birim kira değeri **1.106,18 TL/m<sup>2</sup>/Ay**, üst katlarında bulunan ofislerin birim kira değeri **460,67 TL/m<sup>2</sup>/Ay** baz alınmıştır. Ayrıca yapılan analizlerde; bodrum kat 1/5 oranında, zemin kat birim değerine indirgenerek ve 3. Normal kat için %10 negatif yönlü uyumlaştırılma yapılarak katlar arası şerefiye farkları dikkate alınmış ve nihai birim değer takdir edilmiştir

Satılık ve kiralık verilerin yanında bölge emlak ofisleriyle görüşmeler yapılmış ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede taşınmazlar ile benzer özellik gösteren dükkan ve ofis nitelikli taşınmazların geri dönüş sürelerinin 22 yıl aralığında olduğu yönünde görüşler alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda dükkan ve ofis nitelikli taşınmaz için kapitalizasyon oranı %4,50 olarak baz alınmıştır.

Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Net Bugünkü Değer (TL)	Net Bugünkü Yuvarlanmış Değer (TL)
<b>BODRUM KAT</b>	284,00	221,24	62.800,00	753.600,00	4,50%	16.746.666,67	16.750.000,00
<b>ZEMİN KAT</b>	284,00	1.106,18	314.200,00	3.770.400,00	4,50%	83.786.666,67	83.800.000,00
<b>1. KAT</b>	250,00	460,97	115.200,00	1.382.400,00	4,50%	30.720.000,00	30.700.000,00
<b>2. KAT</b>	250,00	460,97	115.200,00	1.382.400,00	4,50%	30.720.000,00	30.700.000,00
<b>3. KAT</b>	250,00	414,88	103.700,00	1.244.400,00	4,50%	27.653.333,33	27.650.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	1.318,00		<b>711.100,00</b>	<b>8.533.200,00</b>		<b>189.626.667,00</b>	<b>189.600.000,00</b>

Taşınmazın Direkt Gelir Yaklaşımı ile ulaşılan değeri **189.600.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

### 5.3.4. Emsal Krokisi



**\*Satılık Dükkan Emsal Krokisi**



**\*Satılık Ofis Emsal Krokisi**



**\*Kiralık Dükkan Emsal Krokisi**



#### \*Kiralık Ofis Emsal Krokisi

#### 5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Kat	Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)
<b>BODRUM KAT</b>	284,00	221,24	62.800,00	753.600,00
<b>ZEMİN KAT</b>	284,00	1.106,18	314.200,00	3.770.400,00
<b>1. KAT</b>	250,00	460,97	115.200,00	1.382.400,00
<b>2. KAT</b>	250,00	460,97	115.200,00	1.382.400,00
<b>3. KAT</b>	250,00	414,88	103.700,00	1.244.400,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1.318,00</b>		<b>711.100,00</b>	<b>8.533.200,00</b>

#### 5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgesi alınmış, "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan ana taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazın konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

#### 5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

### **5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

### **5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazın hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımında olduğu düşünülmektedir.

### **5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Tapuda ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız bölüm tescilli söz konusu olduğundan her bağımsız bölümün uyumlaştırma sonrası nihai değeri takdir edilmiştir.

# BÖLÜM 6

ANALİZ  
SONUÇLARININ  
DEĞERLENDİRİMESİ  
VE SONUÇ

### 6.1.Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyulaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında “Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi” ve “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Her iki yöntemden elde edilen değerler uyulaştırılarak taşınmazın nihai değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyulaştırılmış Nihai Değer (TL)
210.400.000,00	189.600.000,00	200.000.000,00

### 6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

### 6.3.Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış taşınmaz cins değişikliği yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olup yasal süreç tamamlanmıştır.

### 6.4.Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerini veya devrini olumsuz etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### 6.5.Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz betonarme banka hizmet binası vasıflı olup arsa ve arazi kullanımını mevcut değildir.

### 6.6.Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

### **6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 5637 parsel “Bina” nitelikli olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,
- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) 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 Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,
- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “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.” İbaresini yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

# BÖLÜM 7

SONUÇ

### 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait, Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parsel üzerinde konumlu betonarme banka hizmet binasıdır.

İşbu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın değerine ulaşılabilmesi amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı kapsamında, taşınmaz ile benzer niteliklere sahip ve yakın çevrede yer alan emsal gayrimenkullere ilişkin satış ve kira verileri analiz edilmiş; gelir yaklaşımı kapsamında ise taşınmazın kira getirisi esas alınarak uygun kapitalizasyon oranı ile değeri hesaplanmıştır. Her iki yöntem sonucunda elde edilen bulgular birlikte değerlendirilmiş olup, nihai değer takdirinde taşınmazın konumu, kullanım şekli, fiziksel özellikleri ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınmıştır.

Yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz; ticari fonksiyonun yoğun olduğu merkezi bir lokasyonda yer almakta olup, nitelikli yapı özellikleri, kurumsal kullanıma uygunluğu ve gelir üretme potansiyeli ile birlikte değerlendirildiğinde, kiralanabilirlik ve satılabilirlik kabiliyetli bir ticari gayrimenkul niteliği taşımaktadır.

### 7.2. Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın değeri, Pazar Yaklaşımı ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile belirlenmiş; konumu, kullanım şekli, fiziksel özellikleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

Yapının ruhsat ve iskân belgeleri mevcut olup, merkezi konumu, nitelikli yapısı ve gelir potansiyeli ile kiralanabilir ve satılabilir ticari gayrimenkul niteliği taşımaktadır.

#### Değerleme konusu taşınmazın;

KOCAELİ BİNASI	<b>KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)</b>	
	<b>200.000.000,00</b>	
	İki Yüz Milyon Türk Lirası	
	<b>KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)</b>	
	<b>240.000.000,00</b>	
	İki Yüz Kırk Milyon Türk Lirası	
	<b>KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)</b>	
	<b>44.680.200,00</b>	
	Kırk Dört Milyon Altı Yüz Seksen Bin İki Yüz Türk Lirası	
	<b>KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri (TL)</b>	
<b>711.100,00</b>		
Yedi Yüz On Bir Bin Yüz Türk Lirası		
1,00 \$ = 44,4761		
1,00 € = 51,0212		
<b>KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)</b>		
<b>4.496.797</b>		
<b>KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)</b>		
<b>3.919.939</b>		

(\*). 30.03.2026 Günü Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurlarına Göre Baz Alınmıştır.

**Selçuk Avlar**  
Şehir Plancısı  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:407552

**Ahmet MERMERKAYA**  
İnşaat Mühendisi  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 403892

**Yılmaz KÜRKÇÜ**  
Harita Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400572

### 7.3. Beyan

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

### 7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)**
- ✓ **Takyidat Belgesi**
- ✓ **Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri**