

A R G E

20^{.YIL}

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

Bu belge SELÇUK
AVLAR tarafından
02.10.2026 15:04
tarihinde
imzalanmıştır.

Bu belge AHMET
MERMERKAYA
tarafından
02.10.2026 15:04
tarihinde
imzalanmıştır.

Bu belge YILMAZ
KÜRKÇÜ
tarafından
02.10.2026 15:08
tarihinde
imzalanmıştır.

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	13
3.7.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
3.8.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	13
3.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	13
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	21
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	21
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	21
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	21
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	21
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21

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.....	21
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	23
5.1.1. Maliyet Yöntemi	23
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	23
5.1.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi).....	24
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	24
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	24
5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri.....	25
5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri	26
5.2.3. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	28
5.3. Gelir Yaklaşımı	28
5.3.1. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	29
5.3.2. Kiralık Ofis Emsalleri	30
5.3.3. Direkt Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	32
5.3.4. Emsal Krokisi	33
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	35
5.5. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	35
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	35
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	35
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	35
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	37
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	37
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
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.....	37
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	37
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	37
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	38
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
7.2. Nihai Değer Takdiri	40
7.3. Beyan.....	41
7.4. Ekler.....	41

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Başlangıç / Bitiş Tarihi	23.09.2026 / 29.09.2026								
Rapor Tarihi	30.09.2026								
Rapor No	HALK GYO-2026-37								
Raporun Türü	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 Binası" nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.								
Raporu Talep Eden	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.								
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.								
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892								
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572								
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 25.02.2026 Sözleşme No: S_014								
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu değerleme raporu; 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi 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 Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi 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.								
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	<table> <tr> <td>Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR – Uzman Ahmet MERMERKAYA – Uzman Yılmaz KÜRKÇÜ – Sorumlu Değerleme Uzmanı</td> <td>Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR – Uzman Ahmet MERMERKAYA – Uzman Yılmaz KÜRKÇÜ – Sorumlu Değerleme Uzmanı</td> </tr> <tr> <td>Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 200.000.000,00.-TL</td> <td>Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 220.075.000,00.-TL</td> </tr> <tr> <td>Rapor No: HALKGYO-2026-12</td> <td>Rapor No: HALKGYO-2026-24</td> </tr> <tr> <td>Rapor Tarihi: 31.03.2026</td> <td>Rapor Tarihi: 30.06.2026</td> </tr> </table>	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR – Uzman Ahmet MERMERKAYA – Uzman Yılmaz KÜRKÇÜ – Sorumlu Değerleme Uzmanı	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR – Uzman Ahmet MERMERKAYA – Uzman Yılmaz KÜRKÇÜ – Sorumlu Değerleme Uzmanı	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 200.000.000,00.-TL	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 220.075.000,00.-TL	Rapor No: HALKGYO-2026-12	Rapor No: HALKGYO-2026-24	Rapor Tarihi: 31.03.2026	Rapor Tarihi: 30.06.2026
Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR – Uzman Ahmet MERMERKAYA – Uzman Yılmaz KÜRKÇÜ – Sorumlu Değerleme Uzmanı	Raporu Hazırlayan Uzman Bilgileri: Selçuk AVLAR – Uzman Ahmet MERMERKAYA – Uzman Yılmaz KÜRKÇÜ – Sorumlu Değerleme Uzmanı								
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 200.000.000,00.-TL	Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç): 220.075.000,00.-TL								
Rapor No: HALKGYO-2026-12	Rapor No: HALKGYO-2026-24								
Rapor Tarihi: 31.03.2026	Rapor Tarihi: 30.06.2026								

Taşınmazın 30.09.2026 Tarihli Özet Değerleri

KOCAELİ BİNASI	KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)
	245.250.000,00
	İki Yüz Kırk Beş Milyon İki Yüz Elli Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)
	294.300.000,00
	İki Yüz Doksan Dört Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirası
	KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
	788.000,00
	Yedi Yüz Seksen Sekiz Bin Türk Lirası
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)
	44.680.200,00
	Kırk Dört Milyon Altı Yüz Seksen Bin İki 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 değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah., Finans Cad., İstanbul Finans Merkezi Halk Ofis Kuleleri, B Blok
No:28/51 Ümraniye / İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu; Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parsel numaralı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden pazar değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme 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-işletmeler bulunmaktadır.



3.2. Ana Gayrimenkullün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli ili, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi 870 ada 48 parselde konumlu, 284,80 m² 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 konumundadır. 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 doğramaları alüminyum doğramadır. Binada asansör bulunmaktadır.

Mahallinde ve projesinde yapılan incelemelere göre bina; bodrum katında 284 m², zemin katında 284 m² alanlı + 35 m² teras alanlı, 1.katında 250 m², 2.katında 250 m², 3.katında 250 m² ve çatı katında 23 m² teras alanı olmak üzere toplam 1.318 m² kapalı alan 58 m² teras alanı bulunmaktadır. Taşınmazın bodrum katında sığınak-arşiv, kasa, hol, mescitler, kazan daire, su deposu ve depo hacimleri, zemin katta müşteri holü, gişeler, ofisler, kasa ve bankamatikler; 1. Katında; 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 tavanıdır. Pencere alüminyum doğramadır. 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 ²		
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.3.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait müşteri tarafından 11.08.2026 tarihinde temin edilen tapu kayıt belgelerine göre;

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.

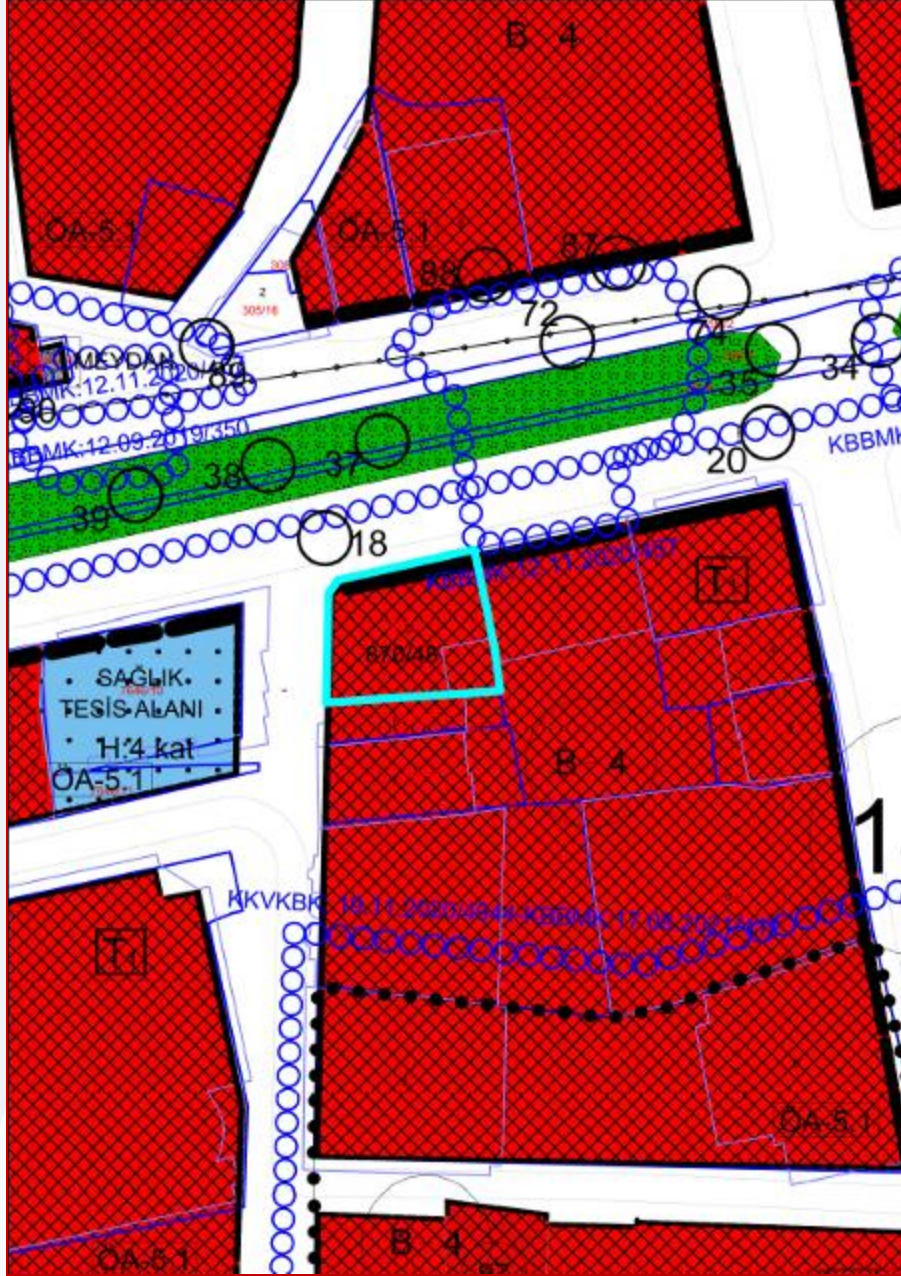
3.4. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

T.C. İzmit 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 m² sığınak, 1.252 m² banka olmak üzere toplam 1.318 m² inşaat alanı için verilmiştir.

T.C. İzmit Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait 09.03.2007 tarih ve 7/18 sayılı Yapı Kullanma İzin 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 ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 21.05.2026 tarihinde temin edilem yazılı imar durumuna göre Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi 870 ada 48 no.lu parsel için;

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2014 tarih ve 199 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "bitişik nizam" 4 kat yapılaşma koşullu T1 Nolu "Ticaret Alanında" kalmaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmazın 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 kayıtlarına göre son 3 yıllık dönemle ilgili herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2014 tarih ve 199 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "bitişik nizam" 4 kat yapılaşma koşullu T1 Nolu "Ticaret Alanında" kalmaktadır.

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 (m²)	BİRİM SAYISI BANKA
Yeni Yapı	BANKA	21.10.2005	94	1.318	1
Yapı Kullanma İzin Belgesi	BANKA	09.03.2007	7/18	1.318	1

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma 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. 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

Parsel üzerinde yasal süreçlerini tamamlamış cins tashihli yapı bulunmakta olup, değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamıştır.

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 Bölgesi'nde, İstanbul ile Anadolu arasındaki ana ulaşım aksları üzerinde yer alan; Marmara Denizi, İzmit Körfezi ve Karadeniz'e bağlantısı bulunan önemli bir sanayi, ticaret ve lojistik merkezidir. İstanbul'a yakınlığı, gelişmiş karayolu ve demiryolu bağlantıları ile İzmit Körfezi çevresinde yoğunlaşan liman altyapısı, ilin bölgesel ve ulusal ölçekte stratejik önemini artırmaktadır.

2025 yılı nüfus verilerine göre Kocaeli'nin toplam nüfusu 2.161.171 kişi olup, nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye genelinde 10., Marmara Bölgesi'nde ise İstanbul ve Bursa'nın ardından 3. sırada yer almaktadır. Yüksek nüfus yoğunluğu ve

devam eden nüfus artışı; sanayi faaliyetleri, istihdam olanakları ve İstanbul metropol alanıyla kurulan güçlü ekonomik ilişkilerle birlikte değerlendirilmektedir.

İl ekonomisinde sanayi sektörü belirleyici konumda olup, sanayinin il GSYH içerisindeki payı yaklaşık %41,1 düzeyindedir. Kocaeli; Türkiye araç üretiminin yaklaşık %45'ini, kimya sanayinin %27'sini ve metal sanayinin %19'unu karşılamaktadır. İl genelinde 14 Organize Sanayi Bölgesi, 5 teknopark ve 2 serbest bölge bulunmaktadır; otomotiv ve yan sanayi, kimya, metal, makine ve plastik sektörleri öne çıkmaktadır. Ayrıca Gebze-Muallimköy'de bulunan Bilişim Vadisi, teknoloji ve Ar-Ge faaliyetleri açısından ilin gelişimini destekleyen önemli yatırımlar arasında yer almaktadır.

Kocaeli'nin gelişmiş sanayi altyapısı, nitelikli ulaşım ve lojistik olanakları, İstanbul'a yakınlığı ve güçlü istihdam yapısı; ilin ekonomik gelişimini, yatırım potansiyelini ve gayrimenkul piyasasındaki talep yapısını destekleyen başlıca unsurlar olarak değerlendirilmektedir.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Kocaeli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	2.161.171	1.088.753	1.072.418
2024	2.130.006	1.072.955	1.057.051
2023	2.102.907	1.061.291	1.041.616
2022	2.079.072	1.050.743	1.028.329
2021	2.033.441	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.

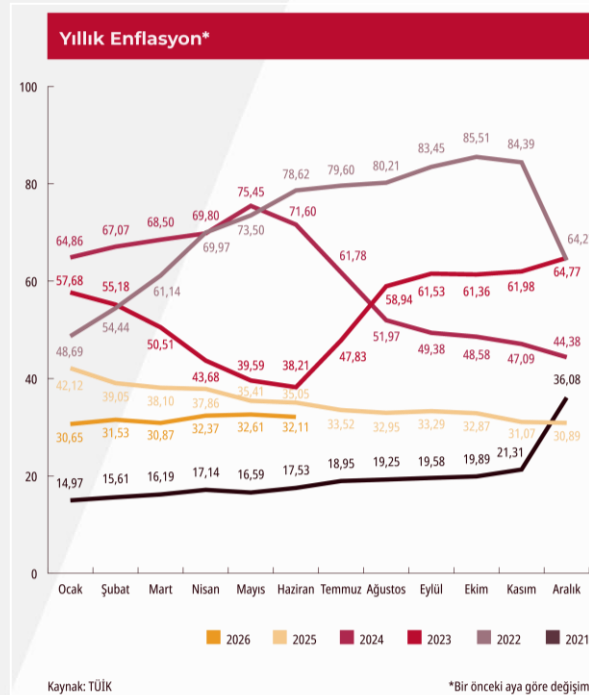
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Küresel ekonomide 2026 yılının ikinci çeyreğinde Şubat ayı sonunda ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın önemli etkileri hissedildi. Hürmüz Boğazı'nın kapalı kalması ve üretimde görülen sert düşüşlerle birlikte tarihin en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında hızlı yükseliş görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirlerinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şoku hem tüketici hem üretici enflasyonunu yukarı çekerken, yükselen enflasyon beklentileriyle tahvil faizlerinde de artış gerçekleşti. Ayrıca gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını sıkılaştıracağına dair beklentiler arttı. Yaşanan şoklara karşın küresel ekonomik aktivite dirençli kaldı. Burada teknolojik dönüşüme öncülük eden, yapay zekâ, savunma sanayi ve yeşil dönüşüm gibi alanlardaki olumlu gelişmelerin desteği etkili oldu. Haziran ayında ABD-İran arasında savaşın sona erdirilmesi ve Hürmüz Boğazı'nın yeniden açılmasına yönelik bir mutabakat zaptı imzalandı. Bunun neticesinde petrol fiyatları savaş öncesi dönemki seviyelerine kadar gerilerken, bu düşüşün kalıcı olup olmayacağı ekonomik görünüm üzerinde önemli bir rol oynayacak. Enerji fiyatlarındaki gerilemeyle enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskler azalsa da, yılsonuna kadar merkez bankalarının sıkı duruşlarını koruyacağına dair fiyatlamalar sürüyor. Hisse senedi piyasalarında, yüksek seyreden jeopolitik risklere rağmen Nisan ayı başı itibarıyla yapay zekâ kaynaklı yükselişler görüldü. Önümüzdeki dönemde de jeopolitik tansiyonun gerilemesiyle piyasalara merkez bankalarının faiz patikalarına yönelik beklentiler ile yapay zekâ kaynaklı gelişmelerin yön vermesi bekleniyor.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.141.710	60.541	717.092	8.599	1,8	7,04
2021	7.433.799	85.759	807.924	9.549	11,8	8,98
2022	15.325.857	176.654	905.814	10.659	5,4	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,0	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,3	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,6	39,48
Ç1'26	16.999.977		389.598		2,50	

Kaynak: TÜİK

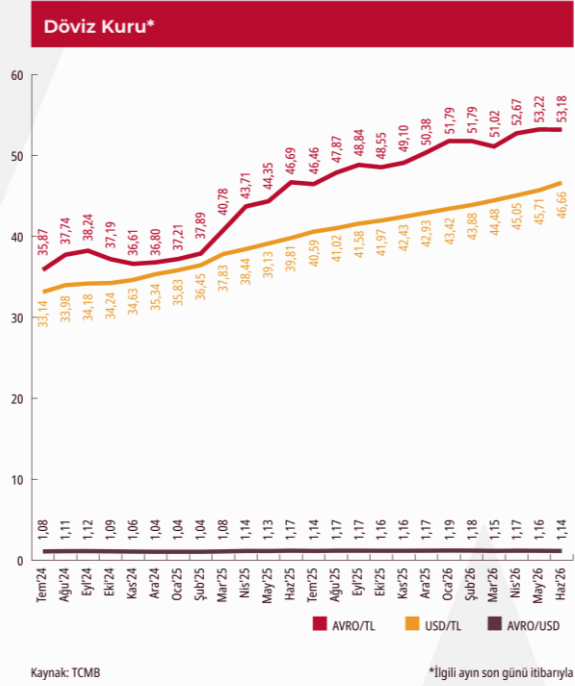


2026 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisindeki yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. İlk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Özellikle ihracatta yıllık bazda görülen %12,7'lik daralma ve süregelen zayıf seyir büyümeyi aşağı çekti. Yurtiçinde 2026 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,9 seviyesinden Haziran'da 47,1'e geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise son üç ayda sınırlı bir yükseliş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Haziran ayında ateşkesin de etkisiyle artış görüldü.

Yılın ikinci çeyreğinde dış dengede bir miktar toparlanma görüldü. İhracatta Nisan ve Mayıs aylarında savaş kaynaklı tedarik zincirlerindeki aksamalar nedeniyle yakın coğrafyamızdaki ülkelerin talebinin geçici olarak Türkiye'ye kaydığı görüldü. İthalat tarafında ise enerji alt kalemindeki artışa karşın altın ve çekirdek ithalattaki gerileme sınırlayıcı etki yaptı.

TÜİK verilerine göre, 2026 yılının ilk beş ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,2 sınırlı artarken, ithalatta %1,1 yükseliş gerçekleşti.

Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Mart 2026'da 39,7 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Nisan 2026'da 37,0 milyar dolara geriledi. Nisan ayında da yıllıklandırılmış cari açığın bir miktar daha iyileşmesi bekleniyor.



Ana eğilim göstergeleri 2026 ikinci çeyrekte enflasyon görünümündeki bozulmaya işaret ediyor. 2026 Mart ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs aylarında yükseliş kaydettikten sonra Haziran ayında hafif gerileyerek %32,1 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Haziran ayında %28,1 olarak kaydedildi. Savaşın enflasyonist etkileri yılın ikinci çeyreğinde rakamlara yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayında elektrik ve doğal gaz fiyatlarına yapılan zam da enflasyonu yukarı çekti. Ateşkesle birlikte düşüş kaydeden enerji fiyatları, önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin hafiflediğine işaret ederken, bu düşüşün ne ölçüde kalıcı olacağı da enflasyon görünümü üzerinde belirleyici olacak.

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10
Ç2'26	-%16,29	-%2,15	-%2,51	%2,07	-%0,78	%1,96

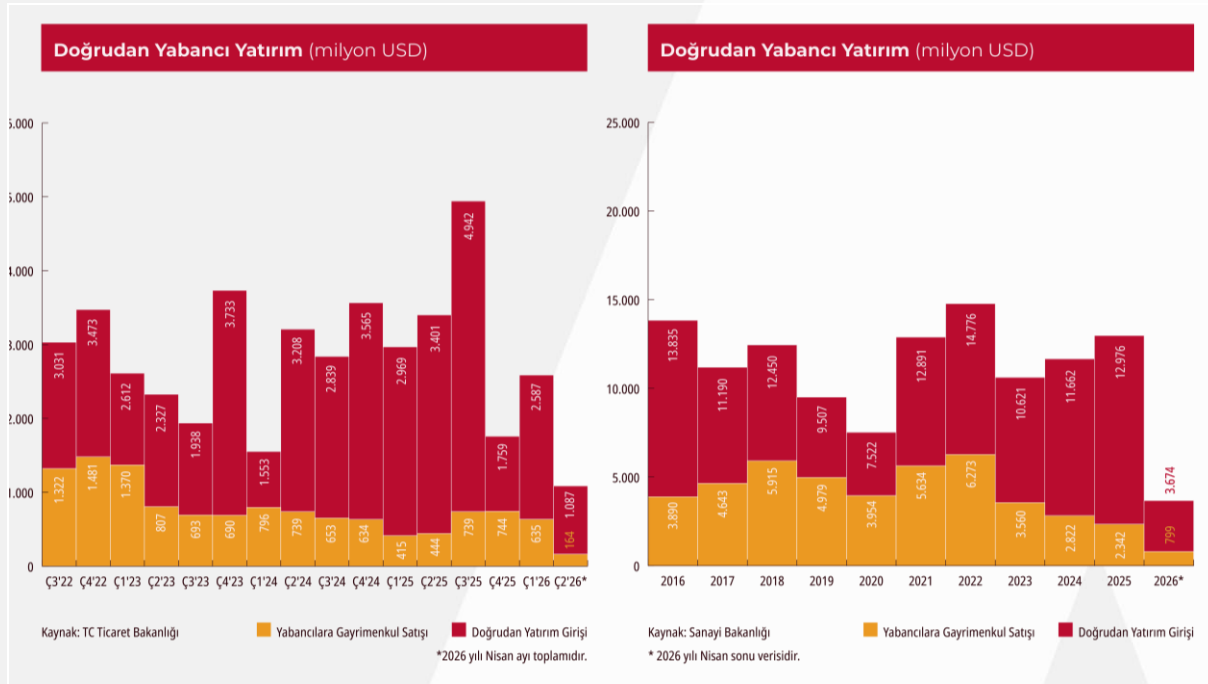
Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksinde göre indirgenmiştir.

Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.

*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.

TCMB Nisan ve Haziran aylarında politika faizini %37 seviyesinde tuttu. Ortalama fonlamayı ise faiz koridorunun üst bandı olan %40 seviyelerinde tutarak sıkı duruşunu sürdürüyor. TCMB'nin Temmuz sonu ya da Ağustos ayında haftalık repo ihalelerini yeniden başlatacağını, ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini kademeli bir şekilde politika faizine çekerek normalleşeceği düşünülüyor. Öte yandan, politika faizinde indirim için ise TCMB'nin enflasyonun ana eğilimi ve beklentilerde kalıcı bir düşüş görene kadar bekleyeceği değerlendiriliyor. Dolayısıyla, önümüzdeki aylarda TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu sürdüreceği ve faiz indirimlerinin yılın son çeyreğine kalabileceği öngörülüyor.



KONUT SEKTÖRÜ GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2026 yılının ilk yarısında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre -%3,1 oranında gerileyerek 699.516 adet olmuştur. Konut satışlarının toplam gayrimenkul satışları içerisindeki payında ise artış gözlemlenmektedir. 2026 yılının ilk altı ayında 1.268.950 adet gayrimenkul satılırken, konutun toplam satışlar içerisindeki payı son 6 yılın en yüksek seviyesine ulaşarak %55 olmuştur.

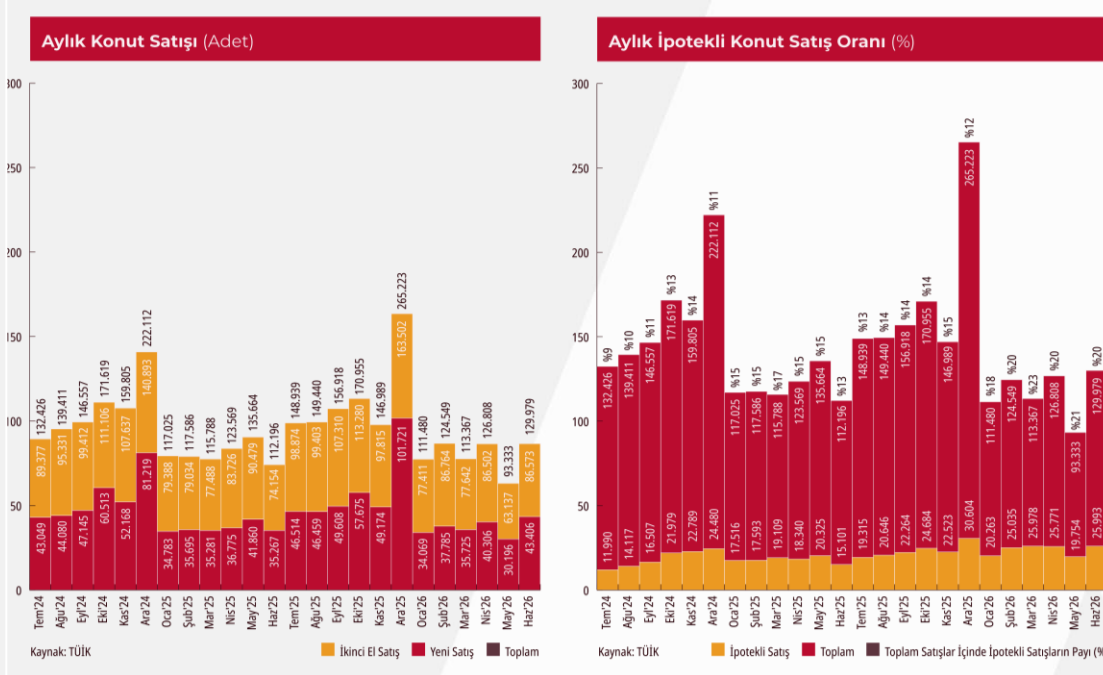
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26	Ç2'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	107.579	113.908
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	241.817	236.212
Toplam Satış	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292	349.396	350.120
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	71.276	71.518

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk yarısında ilk satışlarda yıllık bazda %0,83 artış, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%4,8 oranında bir gerileme görülmüştür. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %31,7'ye yükselmiş ve bir önceki yılın aynı dönemindeki %30,4 seviyesinin üzerine çıkmıştır. Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre ise yılın ilk 6 ayında 142.794 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %32,2 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise bir önceki yılın aynı döneminde %15,0 iken 2026 yılında %20,4'e ulaşmıştır. İlk 5 aylık dönemde geçen yıla kıyasla konut kredisi faiz oranlarındaki yaklaşık 4 puanlık gerilemenin, ipotekli satışların artışında etkili olduğu söylenebilir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk 6 ayında, geçen yılın aynı dönemine göre -%9,3 oranında bir gerilemeyle 556.722 adet satış gerçekleştirilmiştir.



Yabancılar yapılan satışlarda da yılın ilk yarısında 9.083 adet satışla geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre -%9,2 oranında gerileme kaydedilmiştir. Bununla birlikte yabancılar satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı döneminde %1,4 iken 2026 yılının ilk yarısında bu oran %1,3'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 1.551 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 4.054 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 2.769 adetle Antalya ikinci sırayı, 605 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır. Konut fiyat artış oranı Haziran 2026 itibarıyla yıl içerisindeki en düşük seviyesine gerileyerek %24,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda yıllık değişim 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla bir ay (Kasım 2025) haricinde reel bazda gerileme kaydetmektedir. 2026 yılının başında reel değişim -%2,3 oranında iken Haziran 2026 itibarıyla reel değişim -%5,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında aynı dönem itibarıyla yıllık değişim %26,9 iken reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%4,0 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde ortalama konut birim fiyatı 51.886 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilde ise İstanbul'da 87.301 TL/m², İzmir'de 56.482 TL/m², Ankara'da 47.276 TL/m² olarak kaydedilmiştir.

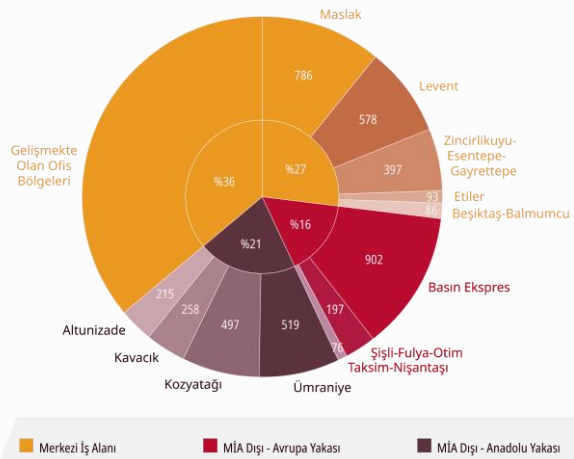
TİCARİ GAYRİMENKUL GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmasına rağmen talebin güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu.

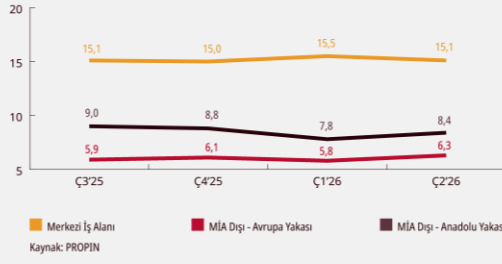
Kiralama işlemleri ağırlıklı olarak A sınıfı ofislerde gerçekleşirken, küçük ve orta ölçekli kullanıcıların hareketliliği ile şirket birleşmeleri sonrasında ofislerin tek merkezde toplanmasına yönelik kararlar pazarın temel dinamiklerini oluşturdu.

Yeniden kiralama amacıyla pazara sunulan nitelikli ofis alanlarının kısa sürede kullanıcı bulması ise boşluk oranlarının dengeli seyrini destekledi.

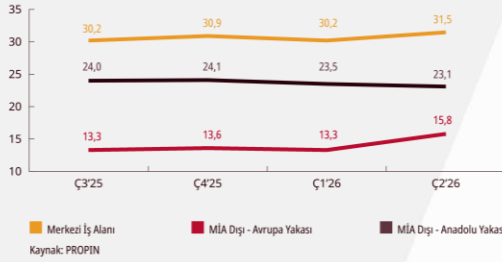
Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı (000 m²)



A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi (%)



A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi (USD m²/ay)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	36,2
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	37,3
Taksim-Nişantaşı	35,0
SFO	29,3
Basın Ekspres	22,2
Kozyatağı	43,3
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	25,7

Kaynak: PROPIN

Merkezi İş Alanı'nda (MİA) A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,1 seviyesinde gerçekleşirken, ortalama kira 31,5 ABD Doları/m²/ay'a yükseldi. Levent, 55 ABD Doları/m²/ay ile İstanbul Ofis Pazarı'nın en yüksek kira talep edilen bölgesi olmayı sürdürdü. Buna karşılık, bazı bölgelerde yeniden kiralamaya sunulan ofis alanları ve döviz kurundaki hareketlerin etkisiyle ABD doları bazında ortalama kiralarda sınırlı gerilemeler görüldü.

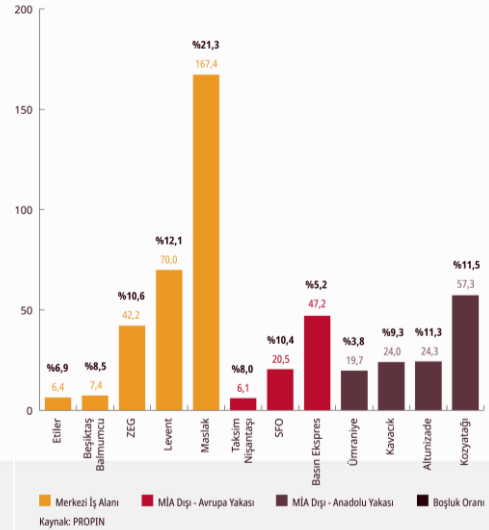
Arz tarafında önemli bir değişim yaşanmazken, yeni nitelikli ofis üretiminin sınırlı kalması alternatif çözüm arayışlarını gündeme taşıdı. Bu çerçevede, alışveriş merkezi, otel veya farklı fonksiyonlarla geliştirilmiş yapıların nitelikli ofislere dönüştürülmesine yönelik projeler, yeni ofis arzının sınırlı kaldığı pazarda değerlendirilebilecek alternatif çözümler arasında yer alıyor. Levent'te alışveriş merkezinden ofise dönüştürülen Sapphire Office, bu yaklaşımın dikkat çekici örneklerinden biri oldu. Kısa sürede yaklaşık %70 doluluk oranına ulaşan proje, dönüşüm projelerinin pazara nitelikli arz kazandırabilecek güçlü bir alternatif oluşturabileceğini gösterdi.

Bununla birlikte, eski nesil ofis binalarının güncel teknik ve güvenlik regülasyonlarına uyum süreci, pazarın önümüzdeki dönemde yakından izlemesi gereken başlıca konular arasında yer almaktadır. Özellikle yeni mevzuata uyum sağlayamayan binaların kullanım izin süreçlerinde yaşanabilecek zorlukların, mevcut ofis stokunun bir bölümünün geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olarak fiili arzı daha da daraltma potansiyeli taşıdığı değerlendirilmektedir.

Kısa vadede yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmaya devam etmesi beklenirken, talebin kaliteli, erişilebilir ve güncel regülasyonlara uyumlu binalarda yoğunlaşmayı sürdüreceği öngörülmektedir.

Bu görünümün, özellikle talebin güçlü olduğu alt pazarlarda nitelikli ofislere yönelik kira seviyeleri üzerindeki yukarı yönlü baskıyı desteklemeye devam etmesi beklenmektedir.

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları (000 m²)



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 m² 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 m², zemin katında 284 m² alanlı + 35 m² teras alanlı, 1.katında 250 m², 2.katında 250 m², 3.katında 250 m² ve çatı katında 23 m² teras alanı olmak üzere toplam 1318 m² kapalı alan 58 m² 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. Pencere 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 Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

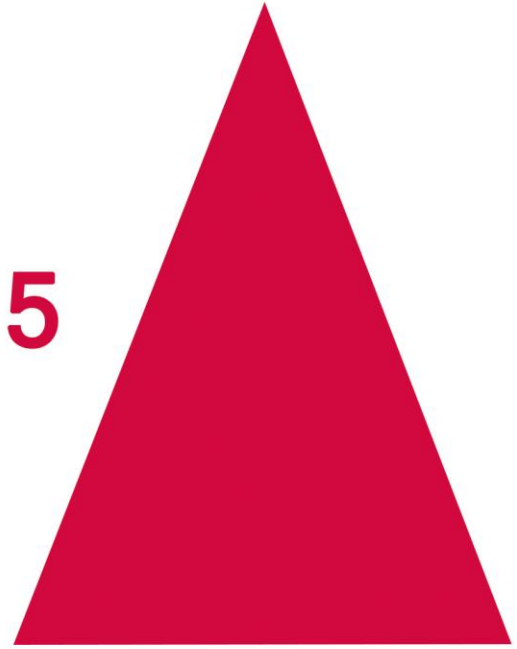
Değerleme konusu taşınmaz için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasına sebep olabilecek bir değişiklik yapılmadığı, kullanım amacına yönelik iç bölmelerde değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir.

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



5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yaklaşımı; değerleme konusu varlığın, aynı faydayı sağlayacak bir varlığın yeniden inşa edilmesi veya ikame edilmesi için gerekli maliyet esas alınarak değerinin belirlenmesini ifade etmektedir. Bu yaklaşım, bir yatırımcının benzer faydaya sahip bir varlık için, ikame maliyetinden daha yüksek bir bedel ödemeyeceği ilkesine dayanmaktadır.

Yaklaşım kapsamında; varlığın güncel yeniden yapım veya ikame maliyeti hesaplanmakta, bu tutardan fiziksel, işlevsel ve dışsal yıpranma (amortisman) etkileri düşülerek değer tespit edilmektedir.

Maliyet yaklaşımı özellikle; varlığın yeni veya yeniye yakın olması, özel amaçlı olup piyasa emsallerinin bulunmaması veya gelir üretme kapasitesinin sınırlı olması durumlarında tercih edilmektedir. Ayrıca diğer değerleme yaklaşımlarının sonuçlarının kontrolü amacıyla da kullanılabilir.

Bu yaklaşım kapsamında başlıca yöntemler; **İkame Maliyeti Yöntemi**, **Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi** ve **Toplama Yöntemi** olup, uygulamada çoğunlukla amortize edilmiş ikame maliyeti esas alınmaktadır.

Hesaplamalarda; direkt maliyetler (malzeme, işçilik) ile endirekt maliyetler (proje, ruhsat, finansman, genel giderler vb.) dikkate alınmakta, ayrıca girişimci kârı da maliyet unsurlarına dahil edilmektedir.

Belirlenen toplam maliyet üzerinden;

- **Fiziksel yıpranma** (yaş ve kullanım kaynaklı),
- **İşlevsel yıpranma** (teknolojik veya tasarımsal eskime),
- **Dışsal/ekonomik yıpranma** (piyasa ve çevresel etkiler)

gibi unsurlar düşülerek taşınmazın bugünkü değeri hesaplanmaktadır.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Pazar yaklaşımı; değerleme konusu varlığın, piyasada işlem görmüş veya görmekte olan benzer nitelikteki varlıklarla karşılaştırılması suretiyle değerinin belirlenmesini esas almaktadır. Bu yaklaşım, özellikle benzer varlıklara ilişkin güncel ve güvenilir piyasa verilerinin mevcut olduğu durumlarda tercih edilmekte olup, aktif piyasa koşullarında anlamlı sonuçlar vermektedir.

Yaklaşım kapsamında; emsal satışlar, teklif fiyatları ve piyasa verileri incelenerek, değerleme konusu taşınmaz ile emsaller arasında konum, büyüklük, kullanım durumu, fiziksel özellikler ve hukuki durum gibi kriterler doğrultusunda karşılaştırmalar yapılmakta ve gerekli düzeltmeler uygulanmaktadır.

Pazar yaklaşımının uygulanmasında temel yöntem Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi olup, bu yöntemde benzer nitelikteki taşınmazlara ait gerçekleşmiş satış verileri esas alınmaktadır. Elde edilen veriler; birim m² değerleri, piyasa koşulları ve taşınmazlar arası farklılıklar dikkate alınarak analiz edilmekte ve değerleme konusu taşınmaza uyarlanmaktadır.

Gerekli durumlarda; pazarlanabilirlik, konum farklılığı, fiziksel özellikler ve kullanım durumu gibi unsurlar için düzeltmeler yapılmakta olup, elde edilen sonuçlar değerlendirilerek nihai değere ulaşılmaktadır.

5.1.3. Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon 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 Yöntemi)** esas alınmış; **Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)** ise Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan değer desteklenmesi amacıyla uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı; taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli ve güncel piyasa verilerine ulaşılabilmesi nedeniyle nihai değer takdirinde esas yöntem olarak kabul edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı kapsamında ise taşınmazın gelir getirici banka/ofis kullanım niteliği ile mevcut piyasa kira verileri dikkate alınarak Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmış ve elde edilen sonuç Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan değer desteklenmesi amacıyla değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, yöntemlerden elde edilen sonuçların uyumlu olduğu değerlendirilmiş olup, taşınmazın nihai pazar değeri **Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)** ile ulaşılan değer esas alınarak 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	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Zemine İndirgenmiş Kapalı Alanı (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Satışa Esas Birim Fiyat (TL/m²)
Emsal 1	* Fatih Mahallesi * Yeni Bina -- Zemin + Asma Kat * Zemin Kat: 57,00 m², Asma Kat: 80,00 m², Zemine İndirgenmiş Alan: 97,00 m², Toplam Alan 137,00 m² * Zemin Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 375 44 91	97,00	36.000.000,00	371.134,02
Emsal 2	* Körfez Mahallesi * Yeni Bina -- Zemin + Asma Kat * Zemin Kat: 120,00 m², Asma Kat: 120,00 m², Zemine İndirgenmiş Alan: 180,00 m² Toplam Alan 240,00 m² * Zemin Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (546) 524 71 63	180,00	65.000.000,00	361.111,11
Emsal 3	* Kemalpaşa Mahallesi * 16-20 Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 12,00 m² * Zemin Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (554) 991 70 77	12,00	4.600.000,00	383.333,33
Emsal 4	* Tepecik Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 20,00 m² * Zemin Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (541) 541 75 57	20,00	6.500.000,00	325.000,00

****Emsal taşınmazlar için zemin kata indirim oranları; Asma Kat:1/2 baz alınmıştır.**

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir.

Ticari Konum Düzeltme Oranı	Arka Sokak	Şehir İçi	Cadde / Meydan	Şehir Merkezi	Merkezi İş Alanı
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%
Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	İç Yol Cepheli	Köşe Cepheli	Bulvar Cepheli	Ana Cadde Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Düşük	Reklam Değeri Sınırlı	Standart	Reklam Değeri Yüksek	Reklam Değeri Çok Yüksek
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%
Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Çok Seyrek Yaya Geçişi	Ortalama Yaya Geçişi	Yoğun Yaya Geçişi	Sürekli Yaya Geçişi	Sürekli ve Yoğun Yaya Geçişi
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	10%	0%	-10%	-20%

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m²)	-	97,00	180,00	12,00	20,00	
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	36.000.000,00	65.000.000,00	4.600.000,00	6.500.000,00	
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	-	371.134,02	361.111,11	383.333,33	325.000,00	
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-8%	-10%	-8%	-8%	
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Kötü	İyi	Benzer	Benzer	
			10%	-10%	0%	0%	
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Köşe Cepheli	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
			0%	0%	0%	0%	
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Çok İyi	Benzer	Benzer	Çok Kötü	
			-15%	0%	0%	15%	
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Yoğun Yaya Geçışı	Benzer	Kötü	Benzer	Benzer	
			0%	10%	0%	0%	
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü	
			20%	20%	20%	20%	
	Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)			397.113,40	397.222,22	429.333,33	412.750,00
	ORTALAMA DÜKKAN SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)			409.104,74			

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık dükkân birim m² değeri **409.104,74-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Yahyakaptan Mahallesi * 1 Yıllık Bina -- 2. Katında * 2+0 tipinde -- 120,00 m² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (546) 212 41 41	2+0	2	120,00 m²	19.800.000,00 TL
Emsal 2	* Yahyakaptan Mahallesi * Yeni Bina -- 2. Katında * 1+0 tipinde -- 103,00 m² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (533) 622 76 56	1+0	2	103,00 m²	14.500.000,00 TL
Emsal 3	* Körfez Mahallesi * Yeni Bina -- 3. Katında * 1+0 tipinde -- 52,00 m² Kapalı Alanlı * Plaza Ofis Binası * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (546) 524 71 63	1+0	3	52,00 m²	7.000.000,00 TL
Emsal 4	* Körfez Mahallesi * Yeni Bina -- 3. Katında * 1+0 tipinde -- 52 m² Kapalı Alanlı * Plaza Ofis Binası * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (505) 250 13 27	1+0	3	52,00 m²	9.000.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir.

Konum Düzeltme Oranı	Şehir Dışı Konumlu	Şehir İçi Konumlu	Cadde/Meydan Konumlu	Şehir Merkezi Konumlu	Merkezi İş Alanı Konumlu
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%

Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Eski	Tadilat Gerekli	Bakımlı	Tadilatlı	Yeni
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Eski İşhanı	Standart Ofis Binası	Kurumsal Plaza	A Sınıf	A+ Plaza
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	15%	0%	-15%	-20%

Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	İç Yol Cephe	Köşe Cephe	Bulvar Cephe	Ana Cadde Cephe
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%

Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m²)	-	120,00	103,00	52,00	52,00
	İstenen Satış Fiyatı (TL)	-	19.800.000,00	14.500.000,00	7.000.000,00	9.000.000,00
	İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	-	165.000,00	140.776,70	134.615,38	173.076,92
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-12%	-10%	-8%	-8%

Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Cadde/Meydan Konumlu	Benzer	Kötü	Benzer	Benzer
			0%	10%	0%	0%
	Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Bakımlı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Kurumsal Plaza	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Köşe Cepheli	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer
			0%	0%	10%	0%
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	

Düzeltilmiş Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	145.200,00	140.776,70	137.307,69	159.230,77
--	------------	------------	------------	------------

ORTALAMA OFİS SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m²)	145.628,79
--	------------

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık ofis birim m² değeri **145.628,79-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.3. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Pazar Yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan, benzer kullanım fonksiyonu ve niteliklere sahip gayrimenkullere ilişkin güncel satış verileri araştırılmış; elde edilen emsaller konum, kullanım şekli, alan, cephe, erişilebilirlik ve ticari potansiyel gibi kriterler dikkate alınarak analiz edilmiş ve ilgili emsal tablolarında sunulmuştur.

Bu kapsamda, değerleme 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.

Bu doğrultuda, her kata ilişkin birim değerler kullanım fonksiyonu ve kat şerefiyesi farklılıkları gözetilerek ayrı ayrı takdir edilmiş; belirlenen birim değerlerin ilgili kat alanlarıyla çarpılması suretiyle taşınmazın **Pazar Yaklaşımına göre toplam değeri** hesaplanmıştır.

Kat	Kat Alanı (m ²)	Kat Alanı Birim Değeri (TL/m ²)	Nihai Yuvarlatılmış Değeri (TL)
BODRUM KAT	284,00	81.820,95	23.250.000,00
ZEMİN KAT	284,00	409.104,74	116.200.000,00
1. KAT	250,00	145.628,79	36.400.000,00
2. KAT	250,00	145.628,79	36.400.000,00
3. KAT	250,00	131.065,91	33.000.000,00
GENEL TOPLAM	1.318,00		245.250.000,00

Taşınmazın Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) ile ulaşılan değeri **245.250.000 TL** olarak belirlenmiştir.

5.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir Yaklaşımı 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

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Karabaş Mahallesi * 16-20 Yıllık Bina -- Zemin Kat * Zemin Kat: 32,00 m ² , Asma Kat: 32,00 m ² , Zeminine İndirgenmiş Alan: 48,00 m ² Toplam Alan 64,00 m ² * Zemin Katlı Dükkan * Sokak cepheli	Emlak Ofisi 0 (537) 662 29 94	Zemin Kat (Asma Katlı Dükkan)	48,00 m ²	50.000,00 TL
Emsal 2	* Körfez Mahallesi * 26-30 Yıllık Bina -- Zemin Kat * Zemin Kat: 140,00 m ² , Normal Kat: 140,00 m ² , Zeminine İndirgenmiş Alan: 196,00 m ² Toplam Alan 280,00 m ² * Zemin + Normal Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (546) 879 01 12	Zemin + 1 Normal Kat	196,00 m ²	280.000,00 TL
Emsal 3	* Ömerağa Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 40,00 m ² * Zemin Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (533) 818 96 41	Zemin Kat	40,00 m ²	50.000,00 TL
Emsal 4	* Ömerağa Mahallesi * Yeni Bina -- Zemin Kat * Toplam Alan 18,00 m ² * Zemin Katlı Dükkan * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (507) 232 43 16	Zemin Kat	18,00 m ²	34.000,00 TL

****Emsal taşınmazlar için zemin kata indirgeme oranları; Normal Kat:2/5, Bodrum Kat:1/5 baz alınmıştır.**

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir.

Ticari Konum Düzeltme Oranı	Arka Sokak	Şehir İçi	Cadde / Meydan	Şehir Merkezi	Merkezi İş Alanı
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%
Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	İç Yol Cepheli	Köşe Cepheli	Bulvar Cepheli	Ana Cadde Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Reklam Değeri Düşük	Reklam Değeri Sınırlı	Standart	Reklam Değeri Yüksek	Reklam Değeri Çok Yüksek
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%
Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Çok Seyrek Yaya Geçişi	Sınırlı Yaya Geçişi	Ortalama Yaya Geçişi	Yoğun Yaya Geçişi	Sürekli ve Yoğun Yaya Geçişi
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	20%	15%	0%	-15%	-20%
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

DÜKKAN EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m²)	-	48,00	196,00	40,00	18,00	
	İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	-	50.000,00	280.000,00	50.000,00	34.000,00	
	İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)	-	1.041,67	1.428,57	1.250,00	1.888,89	
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-6%	-10%	-6%	-8%	
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Ticari Konum Düzeltme Oranı	Cadde / Meydan	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
			0%	0%	0%	0%	
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Köşe Cepheli	Kötü	Benzer	Benzer	Çok İyi	
			10%	0%	0%	-15%	
	Reklam Kabiliyeti Düzeltme Oranı	Standart	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
			0%	0%	0%	0%	
	Yaya Yoğunluğu Düzeltme Oranı	Ortalama Yaya Geçişi	Benzer	Benzer	İyi	Çok İyi	
			0%	0%	-10%	-20%	
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Çok Kötü	Kötü	Kötü	Çok Kötü	
			10%	5%	5%	10%	
	Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m²)			1.187,50	1.357,14	1.112,50	1.265,56
	ORTALAMA DÜKKAN KİRA BİRİM FİYATI (TL/m²/Ay)			1.230,67			

Bölgede benzer nitelikte kiralık dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan kira birim m² değeri **1.230,67-TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.2. Kiralık Ofis Emsalleri

KİRALIK OFİS EMSALLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum - Telefon	Tip	Bulunduğu Kat	Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	* Ömerağa Mahallesi * 5-10 Yıllık Bina -- 3. Katında * 5+1 tipinde -- 100,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (541) 189 12 26	5+1	3	100,00 m ²	55.000,00 TL
Emsal 2	* Ömerağa Mahallesi * 21-25 Yıllık Bina -- 4. Katında * 1+0 tipinde -- 45,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (542) 229 50 68	1+0	4	45,00 m ²	20.000,00 TL
Emsal 3	* Ömerağa Mahallesi * 30+ Yıllık Bina -- 3. Katında * 1+0 tipinde -- 40,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Cadde cepheli	Emlak Ofisi 0 (540) 882 70 49	1+0	3	40,00 m ²	20.000,00 TL
Emsal 4	* Ömerağa Mahallesi * 30 Yıllık Bina -- 4. Katında * 2+1 tipinde -- 30,00 m ² Kapalı Alanlı * Standart Ofis Binası * Köşe parsel cepheli	Emlak Ofisi 0 (532) 709 00 41	2+1	4	30,00 m ²	14.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir.

Konum Düzeltme Oranı	Şehir Dışı Konumlu	Şehir İçi Konumlu	Cadde/Meydan Konumlu	Şehir Merkezi Konumlu	Merkezi İş Alanı Konumlu
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	15%	10%	0%	-10%	-15%
Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Eski	Tadilat Gerekli	Bakımlı	Tadilatlı	Yeni
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Eski İşhanı	Standart Ofis Binası	Kurumsal Plaza	A Sınıf	A+ Plaza
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Cephesiz	İç Yol Cepheli	Köşe Cepheli	Bulvar Cepheli	Ana Cadde Cepheli
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%
Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Otopark Bulunmuyor	Yetersiz	Açık Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	Tahsisli Otopark
	Çok Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Çok İyi
	10%	5%	0%	-5%	-10%

OFİS EMSALLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar		Değerlemeye Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İlan Bilgileri	Brüt Alanı (m²)	-	100,00	45,00	40,00	30,00
	İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	-	55.000,00	20.000,00	20.000,00	14.000,00
	İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/m²/Ay)	-	550,00	444,44	500,00	466,67
	Öngörülen Pazarlık Oranı	-	-7%	-5%	-5%	-5%
Taşınmaza Yönelik Uyumlaştırma Çalışması	Konum Düzeltme Oranı	Şehir Merkezi Konumlu	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
	Bina Kalitesi Düzeltme Oranı	Bakımlı	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer
			0%	0%	5%	0%
	Prestij Seviyesi Düzeltme Oranı	Kurumsal Plaza	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			5%	5%	5%	5%
	Cephe Durumu Düzeltme Oranı	Köşe Cepheli	Benzer	Benzer	Benzer	Çok İyi
			0%	0%	0%	-10%
	Otopark Durumu Düzeltme Oranı	Açık Otopark	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
			5%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/m²)			566,50	466,67	550,00	443,33
ORTALAMA OFİS KİRA BİRİM FİYATI (TL/m²/Ay)				506,63		

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık ofis birim m² değeri **506,63 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.3. Direkt Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan tespitler sonucunda değerleme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkanın zemin kat birim kira değeri **1.230,67 TL/m²/Ay**, üst katlarında bulunan ofislerin birim kira değeri **506,63 TL/m²/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 doğrultuda, kat bazında takdir edilen birim kira değerleri ve ilgili kat alanları üzerinden taşınmazın yıllık kira geliri hesaplanmış; elde edilen gelir **%4,50 kapitalizasyon oranı** ile kapitalize edilerek taşınmazın Direkt Kapitalizasyon Yöntemine göre değeri belirlenmiştir. **Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile ulaşılan değer, Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile ulaşılan değer** desteklenmesi ve kontrol edilmesi amacıyla dikkate alınmış olup, nihai pazar değerinin takdirinde Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmıştır.

Kat	Kat Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Net Bugünkü Değer (TL)
BODRUM KAT	284,00	246,13	70.000,00	840.000,00	4,50%	18.700.000,00
ZEMİN KAT	284,00	1.230,67	350.000,00	4.200.000,00	4,50%	93.300.000,00
1. KAT	250,00	506,63	127.000,00	1.524.000,00	4,50%	33.900.000,00
2. KAT	250,00	506,63	127.000,00	1.524.000,00	4,50%	33.900.000,00
3. KAT	250,00	455,96	114.000,00	1.368.000,00	4,50%	30.400.000,00
GENEL TOPLAM	1.318,00		788.000,00	9.456.000,00		210.200.000,00

Taşınmazın Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi) ile ulaşılan değeri **210.200.000,00 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 ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
BODRUM KAT	284,00	246,13	70.000,00	840.000,00
ZEMİN KAT	284,00	1.230,67	350.000,00	4.200.000,00
1. KAT	250,00	506,63	127.000,00	1.524.000,00
2. KAT	250,00	506,63	127.000,00	1.524.000,00
3. KAT	250,00	455,96	114.000,00	1.368.000,00
GENEL TOPLAM	1.318,00		788.000,00	9.456.000,00

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 tescili 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 Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerleme çalışmasında, taşınmazın pazar değerinin tespiti amacıyla **Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)** ile **Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)** uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı kapsamında, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli ve güncel satış verilerine ulaşılabilmesi nedeniyle, bu yöntem taşınmazın **nihai pazar değerinin belirlenmesinde esas yöntem** olarak kabul edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı kapsamında ise taşınmazın gelir getirici kullanım niteliği, emsal piyasa kira değerleri ve bölgedeki yatırım geri dönüş süreleri dikkate alınarak Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemle ulaşılan değer, **Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan değer desteklenmesi ve kontrol edilmesi amacıyla** dikkate alınmıştır.

Her iki yöntem sonucunda ulaşılan değerler karşılaştırılarak analiz edilmiş; yöntemlerin dayandığı piyasa verilerinin niteliği ve güvenilirliği göz önünde bulundurularak **herhangi bir ağırlıklandırma veya aritmetik ortalama uygulanmamış, taşınmazın nihai pazar değerinin takdirinde Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile ulaşılan değer esas alınmıştır.**

6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3.Yasal Gereklerin 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 kullanımı 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 870 Ada 48 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 fıkra da 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 görüş 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 değerleme çalışmasında, taşınmazın değerine ulaşılabilmesi amacıyla Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Gelir Yaklaşımı 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, kiralanabilir ve satılabilir nitelikte bir ticari gayrimenkul niteliği taşımaktadır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın değeri, Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile belirlenmiş olup hesaplanan değer desteklenmesi amacıyla Direkt Kapitalizasyon Yöntemide uygulanmıştır.

KOCAELİ BİNASI	KDV Hariç Toplam Satış Değeri (TL)	245.250.000,00
	İki Yüz Kırk Beş Milyon İki Yüz Elli Bin Türk Lirası	
	KDV Dahil Toplam Satış Değeri (TL)	294.300.000,00
	İki Yüz Doksan Dört Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	788.000,00
	Yedi Yüz Seksen Sekiz Bin Türk Lirası	
	KDV Hariç Toplam Sigortaya Esas Değeri (TL)	44.680.200,00
	Kırk Dört Milyon Altı Yüz Seksen Bin İki Yüz Türk Lirası	
	1,00 \$ = 49,0748	1,00 € = 55,6937
	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (\$)	KDV Hariç Toplam Pazar Değeri (€)
	4.997.473	4.403.550

(*) 29.09.2026 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
Sorumlu 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**