

Aralık 2019



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mh. Sıhhi Etiler Cd. Başkent Plaza B1 No 1/10 Çankaya
Tic. Sic. No: 270100/00001 Kat: 01/13 067 30 34 ANKARA
Net Vergi Dairesi: 021 054 0300 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 270100/00001 Kat: 01/13

Net Özel 2019-1112

Aralık , 2019



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	25.12.2019
Rapor Numarası	Özel 2019-1112
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Kocaeli İli, İzmit İlçesi ve Ömerağa Mahallesi, 870 Ada 48 nolu parselde bulunan "Betonaarme Banka Hizmet Binası" nitelikli piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk dört (44) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 3. maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mik. Servis Binası Çarşı Çarşı Yolu No: 1-10 Çarşı
Tel: 0312 457 50 50 / 50 51 / 50 52 / 50 53 / 50 54 / 50 55
Halk Yatırım Danışmanlık A.Ş. Yatırım Danışmanlığı
Tic. Sic. No: 298898 Sermaye: 1.200.000.000 TL

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 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	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	15
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	15
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	15
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	15
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	16
5.1	Pazar Yaklaşımı	18
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21
5.3	Gelir Yaklaşımı	22
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	25
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	26
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	27
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	27
6.7	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.....	27
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.	SONUÇ.....	28
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
7.2	Nihai Değer Takdiri	29
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	30
9.	RAPOR EKLERİ.....	30

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2019-1112 / 25.12.2019
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Ömerağa Mah. Cumhuriyet Cad. No:114 İzmit/KOCAELİ (UAVT KODU : 2034434528)
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Kocaeli İli, İzmit İlçesi ve Ömerağa Mahallesi, 870 Ada 48 nolu parselde bulunan "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Halihazırda Türkiye Halkbank AŞ. İzmit Şubesi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, İzmit İlçesi ve Ömerağa Mahallesi, 870 Ada 48 nolu parselin "13.03.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Ticaret Alanı" içerisinde, bitişik nizam, 4 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kayıtlarında tasarrufunu kısıtlıyacak herhangi bir şerh, beyan ve ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	14.500.000,00-TL (On Dört Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	17.110.000,00-TL (On Yedi Milyon Yüz On Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 902485 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 12.12.2019 itibariyle başlanmış 21.12.2019 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 25.12.2019 tarihinde Özel 2019-1112 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmit İlçesi ve Ömerağa Mahallesi, 870 Ada 48 nolu parsel sayılı ana gayrimenkul niteliği "Betonarme Banka Hizmet Binası" olan taşınmaza ait piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.02.2019 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖZTÜRK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mik. Selim Ersoy Cad. Çarşı Yolu No: 1-10 Çarşıya
Tel: 0312 467 50 00 (pbx) Fax: 0312 467 50 04 ANKARA
MERSİ: TR70 0810 0001 831 004 0000 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 255598 Sermaye: 1.200.000.000 TL

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 928.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28
Telefon : 0 216 600 10 00
E-Posta : info@halkgvo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Kocaeli İli, İzmit İlçesi ve Ömerağa Mahallesi, 870 Ada 48 nolu parsel üzerinde mevcut banka binasının piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mh. Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No: 1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Halk Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde faaliyet göstermektedir.
Tic. Sic. No: 285856 Sermaye: 1.200.000 TL

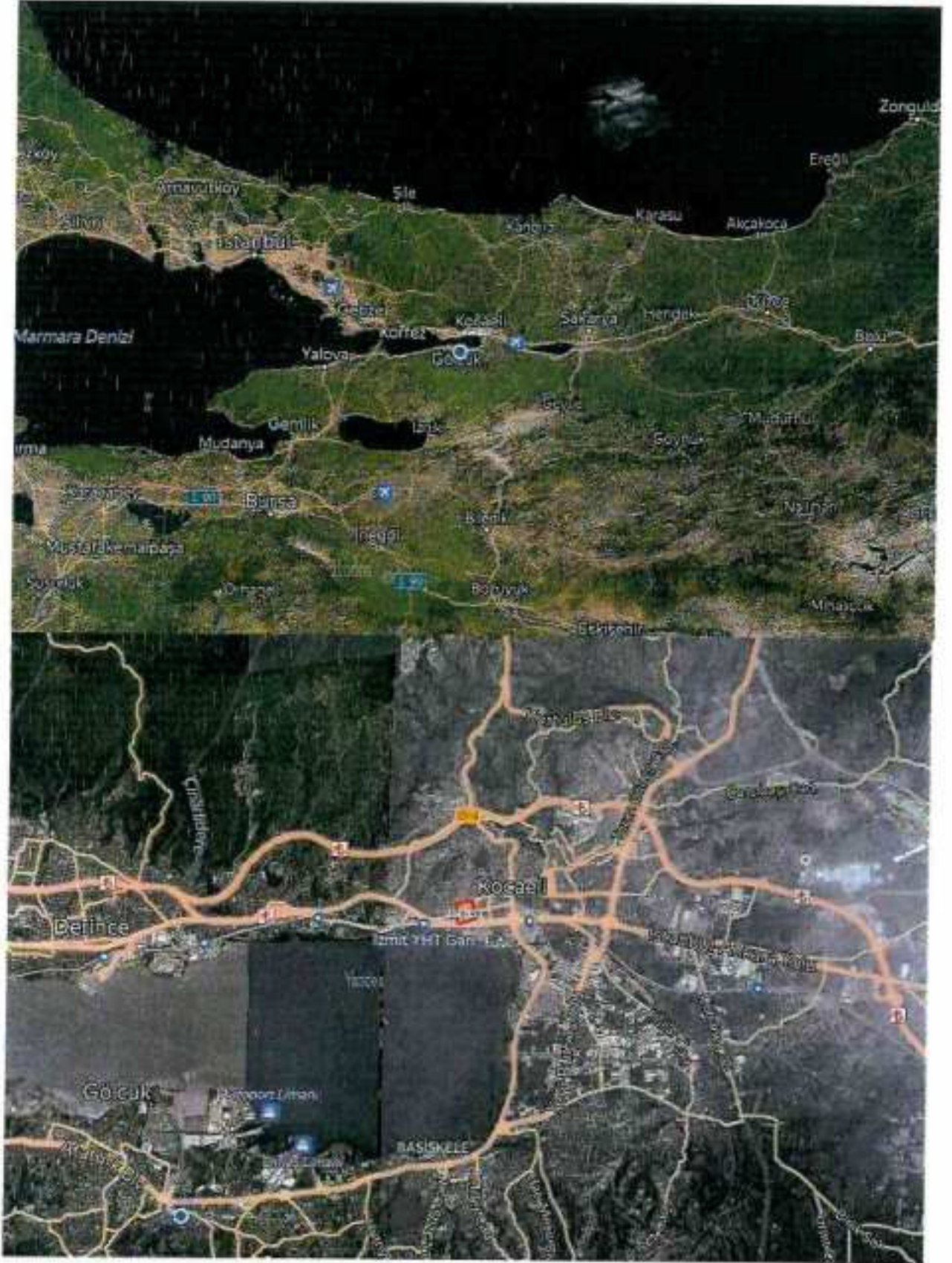
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli İli, İzmit İlçesi ve Ömerağa Mahallesi, 870 Ada 48 nolu parselde üzerinde bulunan Türkiye Halk Bankası AŞ. İzmit Şube binasıdır. Ana gayrimenkul, şehrin ana arterlerinden olan Cumhuriyet Caddesi üzerinde 284,80 m² yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Rapora konu taşınmazın cephesinin bulunduğu Cumhuriyet Caddesi ve paralelinde konumlu Hürriyet Caddesi yakın çevresinde Yürüyüş Yolu olarak adlandırılmakta olup, İzmit Kent Merkezinin en işlek caddesi olarak bilinmektedir. Cadde üzerinde taşınmazın kendisiyle benzer nitelikte olan banka binaları, kamu kurumları, iş hanları, restaurant ve kafeteryalar bulunmaktadır. Ana gayrimenkul İzmit Kent Merkezinde konumlanmaktadır. Bölgede gelişim tamamlanmış olup, bölge genelinde ticari potansiyel oldukça yüksektir. Cadde üzerindeki binaların zemin katları dükkan, normal katlarda ise ağırlıklı olarak ofis kullanım amaçlıdır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mısır Simiti Caddesi Çoban Yalı No: 1/10 Çarşıbaşı
Tel: 0312 467 78 81 (gönl) Fax: 0312 467 02 34 ANKARA
Halk Yatırım Adresli 031 284 9329 www.netkd.com.tr
Tic. Sic. No: 265908 Sermaye: 1.300.000 TL



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mik. Sente Bulvarı, Çarşı Çukuru, Kat: 5, Şişli, 34398 İstanbul
Tel: 0212 444 4444
Web: www.netko.com.tr
E-posta: info@netko.com.tr
Enlem: 40.7632 Boylam: 29.9280

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Kocaeli-İzmit
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Ömerağa Mahallesi – Hürriyet Cad. mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 7/610
ADA - PARSEL	: 870-48 Eski; 870-1 ve 2
YÜZÖLÇÜM	:284,80 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Betonarme Banka Hizmet Binası
TAŞINMAZ ID	: 39785432
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 13352 Tarih: 28/10/2010

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 28.10.2019 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmaz aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

İrtifak:

Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehin:

Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Serh:

Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyan:

Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması tescilli Yev: 13352 Tarih: 28.10.2010 tarih ve malik 'HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

İzmit Belediyesi İmar ve şehircilik müdürlüğünde yapılan araştırma ve alınan pafta ve plan notlarına göre Kocaeli ili, İzmit İlçesi ve Ömerağa Mahallesi, 870 Ada 48 nolu parselin "13.03.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama İmar planında "Ticaret Alanı" içerisinde, bitişik nizam, 4 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. (Yapılaşma şartları için proje esastır.) İmar Çap belgesi ve plan notu rapor eklerinde sunulmuştur.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için İzmit Belediyesi İmar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı için herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Yeni Yapı Ruhsatı: 21.10.2005 tarih ve 94 nolu ruhsat 1318 m² kapalı alan, Bodrum+Zemin+1,2, ve 3 normal kat için verilmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi: 09.03.2007 tarih ve 7/18 nolu bu ruhsat 1318 m² kapalı alan Bodrum + Zemin + 1 , 2 ve 3 normal kat için verilmiştir.

3.9 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

Söz konusu parsel üzerindeki yapı için 2007 yılında Saraybahçe Belde belediyesinin kamu binası olması sebebiyle yapı denetim şirketi atamadığı belirtilmiştir.

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

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, yapı kullanma izin belgesine sahip müstakil yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimliliği Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili ana gayrimenkulde gerekli sistemlerin mevcut olduğu sözlü olarak beyan edilmiş ancak herhangi bir sertifika veya belgeye ulaşılamamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

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

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

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

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

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

İzmit Nüfusu - Kocaeli

363.416

İzmit nüfusu 2018 yılına göre 363.416

Bu nüfus 180.887 erkek ve 182.529 kadın olarak oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise %49,85 erkek ve %50,15 kadındır.

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Merkezi: Şişli Çarşısı Değirmentepe Mahallesi No: 1/10 Çarşaya

Tel: 0312 457 50 51 50 51 Faks: 0312 487 00 34 ANKARA

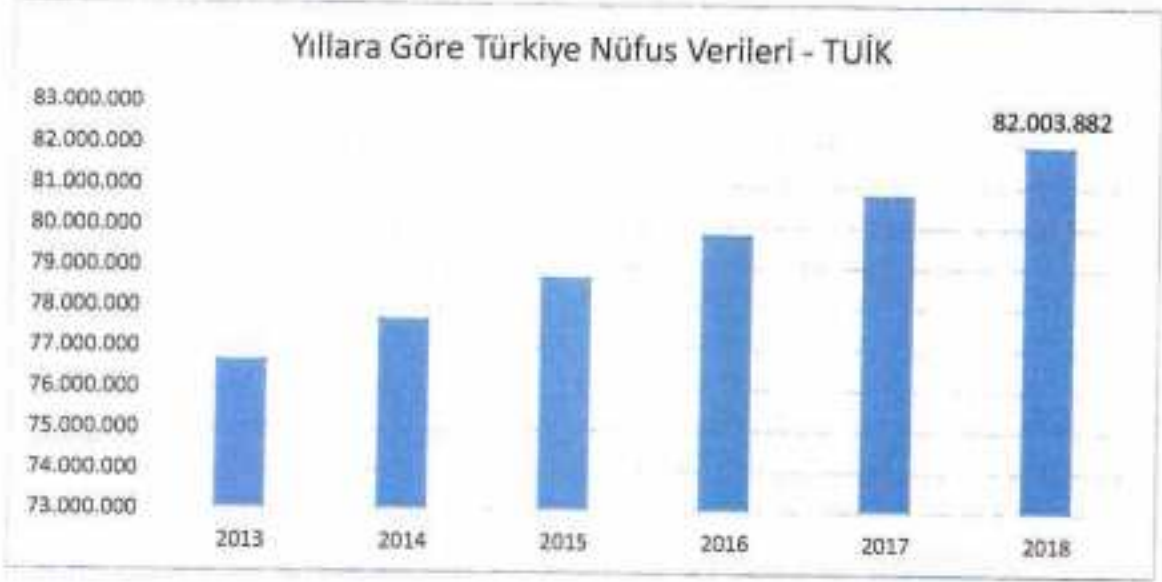
İstanbul: Dikkat: 831 054 3395 www.netge.com.tr

18.04.2018/201804/Şişli/180400001

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

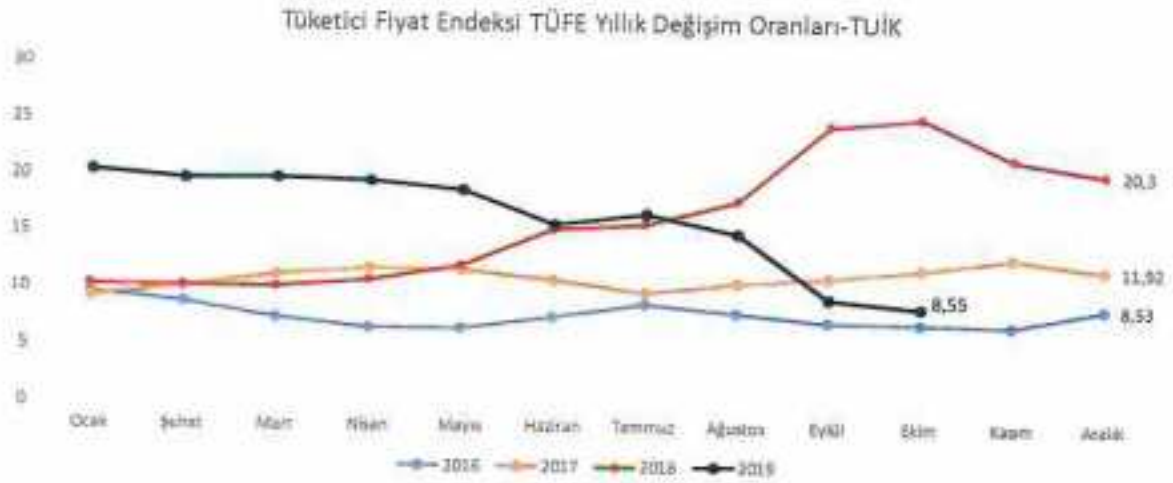
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'nin nüfusu, 2018'de bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artarak 82 milyon 3 bin 882 kişi oldu. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Ekim ayında yüzde 2,00 arttı. Yıllık enflasyon ise yüzde 8,55 olarak gerçekleşti, 12 aylık ortalamalara göre ise 16,81 olarak gerçekleşti.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mik. Serhi Erişim: 20. Çarşı Yolu No: 1/13 Çarşı
Tel: 0312 457 00 01 (göç) Fax: 0312 457 00 34 ANKARA
Hesap Vergi No: 031 004 5303 www.netkd.com.tr
Tic. Sic. No: 269996 Serhiye: 1.200.000.00TL

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



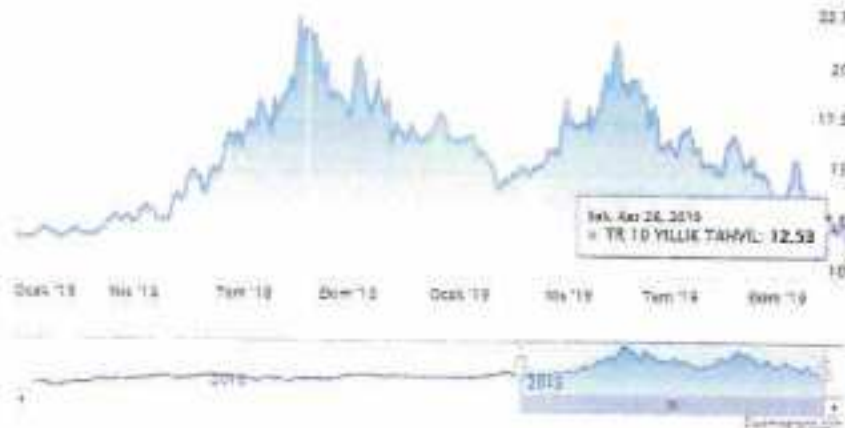
TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azaldı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azaldı.

Türkiye, 2018-2020 yılları Orta Vadeli Programı (OVP) hedeflerine göre, her üç yıl için de 5.5 % büyümeyi hedeflemektedir. OECD tahminlerine göre, Türkiye 2015-2025 döneminde 4.9 %'luk yıllık ortalama büyüme oranıyla OECD'ye üye ülkeler arasındaki en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olacaktır. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20%seviyelerine kadar ulaşmıştır. Kasım 2019 itibariyle %12-%13 seviyelerindedir. (Kaynak: Bloomberg)

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mh. Behit Eserin Cad. Katan Yolu Bn. No: 510 Çankaya
T: 0312 487 00 50 (Genel) F: 0312 407 80 24 ANKARA
Halk Varlıklarını Değerlendirme ve Danışmanlık A.Ş.
Tic. Sic. No: 272290 Şişli/Beşiktaş/İstanbul T: 0212 200 00 00

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

2017 itibariyle inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyinde. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık gösteriyor. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin ediliyor.

Türkiye’de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin yoğunluğu nedeniyle hareketli bir dönemden geçti. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9’luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30’a ulaştırıyor. Genel olarak değerlendirdiğimizde; dünyada ve Türkiye’de inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceği öngörülmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü göstergesi olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor. İnşaat sektörü, 2018 üçüncü çeyrekte ise 2017’nin aynı dönemine kıyasla yüzde 5,3 daralarak büyümeyi sınırlayan sektörlerden biri oldu. Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.



Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu ana gayrimenkul 284,80m² yüzölçümlü arsa üzerine bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmakta olup, bitişik nizam betonarme yapı tarzında yapılmış "Halkbank Şubesi" olarak kullanılan bir yapıdır. Ekspertize konu taşınmaz onaylı mimari projesi ve ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre brüt: 1.318m² kapalı alana sahiptir.

Bodrum Kat;projesine göre sığınak,kazan dairesi,kasa dairesi ve ana kasa düzeninde yaklaşık 284m² brüt alanıdır.

Zemin Kat;projesine göre servis,müşteri holü,arka ofis,wc ve çay ocağı düzeninde yaklaşık 284m² brüt alanıdır.

1.Normal Kat;projesine göre servis,müşteri holü,müdür odası,kat holü, ve teras düzeninde yaklaşık 250m² kapalı 35 m² teras brüt alanıdır.

2. Normal Kat;projesine göre nüşteri holü,toplantı odası,wc,kat holü ve sistem odası düzeninde düzeninde yaklaşık 250m² brüt alanıdır.

3. Normal Kat;projesine göre müşteri holü,arka ofis,seans salonu,hol ve kat holü düzeninde düzeninde yaklaşık 250m² brüt alanıdır.

Taşınmaz toplamda 1.318m² kapalı 35 m² teras brüt alanıdır. Bina genelinde iç ortak alanlar granit seramik zemin, iç mekanlar laminant parke ile kaplı, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavanşeklindedir. Ana girişi zemin kat seviyesinden seviyesinden yapılmaktadır. Binanın ön ve yan cephesi kompozit panel kaplamadır. Merdivenler mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır. Bina içerisinde 1 adet asansör bulunmaktadır. Yapıda 1adet yangın çıkış merdiveni mevcuttur. Binada 24 saat güvenlik, yangın alarmı, söndürme spring sistemi, kamera ve her türlü alt yapı mevcuttur. Ana gayrimenkul fiziki ve teknik açıdan genel olarak bakımlı, iyi kalitede malzeme ve işçilik kullanılmış, yıpranmamış bir haldedir.Yerinde ihtiyaca göre bölmeler yapılmıştır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mevcut yapı içerisinde proje, ruhsat ve yapı kullanım izin belgesine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasının gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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 Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkul Halkbank İzmit Şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Dükkan-Kiralık]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde Z+2 normal kattan oluşan, toplamda 100m² dükkan nitelikli taşınmaz 12.000,-TL/Ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır. (Remax EMLAK:0 533 701 36 03) 1. Kat alanı 1/4 oranında, 2 kat alanı 1/ 5 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. (50 m2 + 12,5 m2 + 10 m2 = 72,5 m2)

12.000 TL/ay : 72,5 m2 = 165 TL/m2

Emsal 2 [Dükkan-Kiralık]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde B+Z+asma kattan oluşan, toplamda 650m² dükkan nitelikli taşınmaz 55.000,-TL/Ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır. (GHO EMLAK:0 536 586 83 39) Bodrum Kat alanı 1/5 oranında, Asma kat alanı 1/ 3 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. (200 m2 + 50 m2 + 67 m2 = 317 m2)

55.000 TL/ay : 317 m2 = 173 TL/m2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mh. Behi Erşen Çarşıları Yolu Sk.No:110 Çankaya
Tel:0312 407 00 00 (geni) Fax:0312 461 00 04 ANKARA
Hiz. Vergi Dairesi 031 054 9399 www.nkgc.com.tr
Tic. Sic. No:209696 Şişli/Beşiktaş/İstanbul

Emsal 3 [Dükkan-Kiralık]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde Z+asma kattan oluşan, toplamda 70m² dükkan nitelikli taşınmaz 13.000,-TL/Ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır. (Kocaeli EMLAK:0 532 345 00 45) Asma kat alanı 1/ 3 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. (55 m² + 5 m² = 60 m²)

13.000 TL/ay : 60 m² = 216 TL/m²

Emsal 4 [Banka Binası-Satılık]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, Odea Bank binası olarak kullanılan B+Z+3 normal kattan oluşan, toplamda 2712m² banka binası nitelikli taşınmaz 38.000.000TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır

(Coldwell Banker EMLAK:0 532 236 24 36) (%15 pazarlık payı uygulanmıştır.)

(Satış Değeri : 32.300.000 TL /2172 m² =~11.910 TL/m²)

Emsal 5 [Dükkan-Satılık]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde zemin kattan oluşan, toplamda 51m² dükkan nitelikli taşınmaz 1.450.000,-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Hgm EMLAK:0 532 291 75 88)

(Satış Değeri : 1.450.000 TL /51 m² =~28.431 TL/m²)

Emsal 6 [Dükkan-Satılık]: Konu taşınmaz ile yakın konumlu üzerinde zemin+asma kattan oluşan, toplamda 60m² dükkan nitelikli taşınmaz 1.000.000,-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Sahibniden:0 532 526 23 89) Asma kat alanı 1/ 3 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. (40 m² + 7 m² = 47 m²)

(1.000.000 TL / 47 m² = 21.275 TL/m²)

Not: Emsalin konumlu olduğu caddenin ticari potansiyeli taşınmazın konumlu olduğu caddeye göre daha düşüktür.

Emsal 7 [Ofis -Satılık]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, cadde cepheli konumlu olduğu binanın 5.normal katında, ofis kullanım amacı olan 55 m² taşınmazın 260.000TL bedelle satılıktır. (Location Emlak:0 507 949 54 64)

260.000TL /55 m² = 4.727 TL/m²

Emsal 8 [Ofis -Satılık]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, cadde cepheli konumlu olduğu binanın 6.normal katında, ofis kullanım amacı olan 20 m² taşınmazın 90.000TL bedelle satılıktır. (Evsenin Emlak:0 542 361 62 84)

90.000TL /20 m² = 45000 TL/m²

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde satılık/satılmış, kiralık/satılık arsa, bina ve emsaline rastlanmamıştır. Taşınmazın Kocaeli İlinin ticari hareketliliği yüksek İnönü Caddesinde olması, yapının kullanım amaç ve şeklinin hizmet/ticari nitelikli olması, bölge ihtiyacına cevap verebilecek seviyede olması, imar durumu, yapılaşma oranı, gibi etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın arsa değeri tespit edilirken bölgede detaylı araştırma yapılmış ancak satılık/satılmış aynı veya farklı lejanta sahip arsa emsali bulunamamıştır. Bu sebeple değerlemede maliyet yöntemi dikkate alınmamıştır. Söz konusu parselin konumlu olduğu aksın çevre teşekkülü incelenmiş zemin katlar dükkân/işyeri, normal katların ofis ağırlıklı yapılaştığı gözlenmiştir. Bu doğrultuda bina değerine ulaşmak için bölgede bulunan dükkân ve ofis emsalleri ile aşağıda bulunan tablo düzenlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapının tapu kayıtlarında niteliğinin "Banka Binası" olması, bu nitelikte ve kapsamda kullanılan taşınmaz için çevrede emsal teşkil edilebilecek benzer herhangi bir taşınmazın bulunmaması ve yakın zamanda bölgede satışı yapılmış arsa ve bina emsali bulunamamış olması nedeniyle Pazar yaklaşımı yöntemi ile bölgedeki satılık/kiralık dükkân ve ofis nitelikli taşınmazlar gerekli düzeltmelerle emsal alınarak taşınmazın her katına kat irtifakı kurulumu gibi düşünülerek ayrı ayrı değer verilerek Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİ MENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mh. Saiti Ergen, Çöğür Yaccı, Ek No:1/10 Çankaya
Tel:0312 457 0001 (Geni) Faks:0312 457 00 34 ANKARA
Tic. Sic. No: 288990 Sermayesi: 100.000.000 TL
Tic. Sic. No: 288990 Sermayesi: 100.000.000 TL

▲ Değerleme konusu taşınmaz mevcut kullanımına göre kat irtifakı kurulmamış ana gayrimenkul vasfında banka şubesidir. Bu sebeple kullanım alanları tam kat olarak alınmış olup, olası bir kat irtifakı kurulması durumunda ortak alanların da oluşacak olması göz önüne alınmış ve bu durum dikkate alınarak birim değer takdir edilmiştir.

Kat	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değer (TL)
1.Bodrum	284,00	₺5.809,86	₺1.650.000,00
Zemin Kat	284,00	₺29.049,30	₺8.250.000,00
1. Normal Kat	250,00	₺7.000,00	₺1.750.000,00
2. Normal Kat	250,00	₺5.700,00	₺1.425.000,00
3. Normal Kat	250,00	₺5.700,00	₺1.425.000,00
GENEL TOPLAM	1.318,00	-	₺14.500.000,00

Rapora konu 870 ada 48 parsel için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri **14.500.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

▲ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

▲ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Sokak No:106 Kat: 5/10 Çankaya
Tel:0312 497 70 51 İşletme Tel:0312 461 50 34 ANKARA
www.netdegerleme.com.tr
Tic.Sic.No:285995 Sermaye:1.200.000.000 TL

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Ayrıca bölge emlakçılarının görüşleri de gerçeği yansıtır görüşler olmamakta olup beyan edilen değerler arasında büyük farklılıklar olduğu görülmüştür. Bu sebeple arsa değerine ulaşmak için proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Raporun 5.4 maddesinde mevcut imar durumuna göre proje geliştirme tablosu ve detayları bulunmakta olup yapılan proje geliştirme sonrasında (Mevcut imar durumu ve mevcut yapı alanı baz alınmıştır.) arsa birim değeri olarak yaklaşık 35.112 TL/m² birim değere ulaşılmıştır. Buradan hareketle Maliyet yaklaşımı içerisinde söz konusu parsel için Arsa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
284,80 m ²	X	35.112 TL/m ²	=	10.000.000,00-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 870 ada 48 parsel için mevcut durum arsa değeri **10.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Taşınmazın mevcut durumda kapatılan teras alanları da toplam kapalı alana dâhil edilmiştir. Söz konusu yapının ilk ruhsatı 2007 yılı olmasına rağmen mahallinde yapılan incelemede binanın bakımlı ve iyi kalitede malzemelerle hizmet amacına yönelik dizayn edilmiş olduğu görülmüştür. Binanın banka binası olarak kullanılması sebebiyle iç ve dış cephelerinde tadilatlar yapıldığı ve günümüz koşullarına uygun yapı kalitesine ulaşıldığı görülmüştür. Bu sebeple mevcut yapı 4C yapı sınıfında değerlendirilmiş ve yaklaşık %7 oranında amortisman uygulanmıştır. Birim maliyet değeri ise her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resmi gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esasınca belirlenmiştir. Buna göre;

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Amortisman / Yıpranma		Mevcut Yapı Değeri TL
1318,00 m ²	x	1.630,00 TL/m ²	x	0,93	=	~ 2.000.000,00-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 870 ada 48 parsel üzerinde bulunan yapının toplam mevcut durum değeri **2.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de Arsa+Yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır.

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
10.000.000 TL	+	2.000.000 TL	=	12.000.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **12.000.000,00-TL**değer takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Mevcut Yapı Değeri TL
1318,00 m ²	x	1.630 TL/m ²	=	~ 2.148.340,00-TL

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mec. Şişli Etiler Cd Çeşme Yolu Sk No 11/3 Çankaya
Tic Sic 487 50 81 / Sıra No 3312 427 00 34 ANKARA
www.netkurumsal.com.tr / info@netkurumsal.com.tr
Tic Sic No 292898 / Sıra No 1 200 000 00 TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutandır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İsk. Sekt. Enerji Cıv. Çoban. Tesis. Bk. No: 1/10 Çankaya
Tel: 0312 462 00 81 (gsm) Fax: 0312 462 00 34 ANKARA
Halkın İhtiyacı İçin 0312 554 9200 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 270880 Şirket Sic. No: 270880/00001

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde Ana gayrimenkul vasfındaki taşınmaz içerisinde (Kat İrtifakı kurulu değildir.) normal katlarda ofis nitelikli olarak düşünülen taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 15,5 yıl, zemin kat dükkân nitelikli olarak düşünülen taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 13,5 yıl, 1.bodrum kat dükkânların (kullanım fonksiyonuna göre) ~ 15,5 yıl, 2. Bodrum kat dükkânların ise 18-19 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre normal kat ofisler için 0,0645 (%6,45) zemin kat dükkân için 0,076 (%7,60) 1.bodrum kat dükkânlar için 0,0645 (%6,45), 2_ olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ana gayrimenkulde bodrum katlar, zemin kat ve normal katlar kendi içinde farklı nitelik ve şerefiye içerdiklerinden dolayı her biri için ayrı hesaplama yapılmıştır. Bu hesaplama göre taşınmazın tamamı için ön görülen kira değeri doğrultusunda yaklaşık 15,5 yılda geri dönüş sağladığı görülmektedir ki Kocaeli ilinde bulunan bu taşınmazın tam konumu ve çevre teşekkülleri itibarıyla anlamlı olduğu düşünülmektedir.

KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	284,00	31,00	8.804,00	105.648,00	/	0,0645	1.637.953,49
ZEMİN KAT	DÜKKAN	284,00	204,00	57.936,00	695.232,00	/	0,0760	9.147.789,47
1.NORMAL KAT	OFİS	250,00	39,00	9.750,00	117.000,00	/	0,0645	1.813.953,49
2.NORMAL KAT	OFİS	250,00	27,00	6.750,00	81.000,00	/	0,0645	1.255.813,95
3.NORMAL KAT	OFİS	250,00	27,00	6.750,00	81.000,00	/	0,0645	1.255.813,95
TOPLAM		1.318,00		889.990,00	1.079.880,00		0,0715	15.111.324,36

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu ana taşınmaz katlara göre kullanım niteliği şeklinde ayrı ayrı değerlendirilmesi neticesinde piyasa değeri için toplamda **15.110.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde bulunan banka binası mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde ortak alanlar ile belirlenen toplam yapı kapalı alanı 1.318 m² olduğu tespit edilmiştir.

Bölgede yapılan incelemeler ve edinilen geçmiş veriler ışığında emsal araştırmalarına göre ofisler için kat ve cephesine göre 25 TL/m² – 45 TL/m² arasında, dükkânlar cadde cephesi, tabela avantajı, kullanım alanı, ara ve kör nokta durumuna göre ise 175-210 TL/m² civarında olduğu Pazar yaklaşımında emsaller açıklamalarında da belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmaz için takdir edilen kira değerlerine ilişkin analizler raporun gelir yaklaşımı sonuç kısmında yapılan tabloda da detaylandırıldığı üzere;

KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	284,00	31,00	₺8.804,00
ZEMİN KAT	DÜKKAN	284,00	204,00	₺57.936,00
1.NORMAL KAT	OFİS	250,00	39,00	₺9.750,00
2.NORMAL KAT	OFİS	250,00	27,00	₺6.750,00
3.NORMAL KAT	OFİS	250,00	27,00	₺6.750,00
TOPLAM		1.318,00		₺89.990,00

Bu duruma göre taşınmazın toplam kira değeri **90.000 TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%45 oranlarında gerçekleştirilebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa'nın Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz Betonarme Banka Hizmet binası vasıflı olup bölgede taşınmaz arsasına benzer nitelikte emsal arsa bulunmamıştır. Bölge emlakçılarının beyanları ise tutarsızlık göstermekte olup verilen beyanlar arasında büyük değer farklılıkları oluşmuştur. Bu sebeple arsa değerine ulaşmak için proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Taşınmaz hal hazır kullanımına göre bodrum + zemin+3 normal katlı olup, yeni imar durumuna göre maksimum yükseklik 12.50 m(4 kat) olacaktır. Bu durum dikkate alınarak proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. İzmit belediyesinden alınan bilgilere göre parsel üzerine tam oturabilecek yapı yapılabileceği öğrenilmiştir. Bölgede benzer yapılarda normal katlarda çıkma yapıldığı, ayrıca asma kat yapıldığı da görülmüş ve proje geliştirme yöntemi bodrum, zemin, asma ve 3 normal kat olarak yapılmıştır.

İZMİT BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİLERE GÖRE ; TİCARET ALANI - BİTİŞİK NİZAM- HMAKS: 12,50 M			
Kat Karşılığı	60%	Yapı Birim Maliyeti	1.630,00 ₺
Arsa Alanı	284,80	Proje Maliyeti	2.523.240,00 ₺
TAKS			
KAKS			
Ruhsat Alanı	1548,00		
		Mesken	
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	
60,00	12,000	8.000,00 ₺	
5.760.000,00 ₺			
Toplam Ciro		18.155.000,00 ₺	
Arsa Sahibine Düğün Değeri		10.893.000,00 ₺	
Proje Süresi		24	
Proje Riski	4%	435.720,00 ₺	
Finansman Maliyeti	4%	435.720,00 ₺	
Arsa Değeri		10.021.560,00 ₺	
Arsa M2 Birim Fiyatı		35.188,00 ₺	
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı			
Müteahhite Maliyet		2.523.240,00 ₺	
Müteahhit Geliri		7.262.000,00 ₺	
Kar /Zarar		4.738.760,00 ₺	
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli		12.544.800,00 ₺	
Müteahhit Karı		5.610.200,00 ₺	
Karlılık Oranı		0,4472	
		DÜKKAN / TİCARİ	
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	
670,00	1,000	18.500,00 ₺	
İşyeri Toplam Değeri			
12.365.000,00 ₺			
Dükkan Var mı?		EVET	
*Bölge ticari potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalıtma oranlarının minimum %55-60 oranında olacağına kanaat getirilmiştir. ** Bölgede yapı plan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 25.000 TL ile 35.000 TL/m2 civarındadır. Yeni binada kaatta ofis birim değerleri ise 7000-9.000 TL/m2 civarındadır. ** Bölgede yapı plan araştırmalarda benzer yapılarda asma kat hacmi oluşturulduğu görülmüştür. Bu durum dikkate alınmıştır.			

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumuna alt katının dükkan, üst katlarının ise ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazın değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın niteliğinin banka şubesi olması, tek bir nizamda kullanılıyor olması, kat irtifakının bulunmaması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlendirilmiştir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmaz, banka şubesi olarak işletilmesi sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu işe direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için üç farklı yöntem de değerlendirilmiştir dikkate alınmış olup bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerler birbirine yakınlık göstermekte ve anlamlıdır.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
M.İ. SİĞİRCİOĞLU Çarşak Yolu 24.1101 T.C. Çarşak
06100 ANKARA
Tel: 0312 467 00 00 / 0312 467 00 00 ANKARA
Hizmetler: 0312 054 0000 www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 289590 Sermaye: 1.200.000.000 TL

Gelir yaklaşımında, direkt gelir getirici mülk olmaması, farklı kiralama stratejilerini nispeten içermeyecek olması, tek bir amaç doğrultusunda mevcut şekliyle tek bir kütle hacim olarak kullanılması gibi etkenler kira birim değerlerinde yüksek kısımlara sebep olabileceğinden dolayı gelir yaklaşımı nihai yaklaşım olarak tercih edilmemiştir.

Taşınmaz her ne kadar kat irtifakı kurulu olmasa da bölgedeki çevre teşekkülleri de dikkate alındığında bodrum ve zemin kat dükkan normal katların ise ofis şeklinde bir kullanım çeşitliliği bulunmaktadır ayrıca bu kullanım şekliyle piyasada daha hızlı şekilde alım-satıma konu olabilmektedir. Bölgede müstakil yapı şeklinde benzer bir emsal olmamasına karşın piyasa değerini daha doğru yansıttığı gerekçeyle Pazar yaklaşımı nihai yöntem olarak belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **14.500.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **12.000.000, TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **15.110.000,-TL**

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere 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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde devredilmesine engel herhangi bir sınırlama ve kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Gecmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca aynı tebliğin 22.maddesi 1.fıkrası (b) bendi; *(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 Kanununun 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.* Belirtmesi gereği ilgili kısımlara uygun olmasından dolayı da taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kocaeli İli, İzmit İlçesi ve Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 numaralı parselde bulunan BETONARME BANKA HİZMET BİNASI nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **14.500.000,00-TL** ve Yazıyla; **(On Dört Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)**

Taşınmazın tamamına aylık toplam KDV Hariç 90.000,00 TL bedel kira değeri takdir edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 17.110.000,-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$=5,9115 TL ve 1€= 6,5589 dir.*

Burak ÖZTÜRK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902485	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı/Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		