



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİT / KOCAELİ

(BETONARME BANKA HİZMET BİNASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALGGYO-35

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 -2016-HALGGYO-0035
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada, 48 numaralı parselde kayıtlı "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasıflı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	14.12.2016 / 2016-HALGGYO-35
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	22.11.2016 tarihinde, saat 10:48 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır. <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil eden takyidat kaydı bulunmadığı kanaatine varılmıştır.</i>
İMAR VE ŞEHİRCİLİK VE ŞEHİRCİLİK DURUMU	İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden edinilen bilgiye göre, taşınmazın konumlandığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin "16.01.2014 tarih, 60 onay sayılı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve Şehircilik Planında "Ticaret" lejantlı alan"da kalmaktadır. Parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin "13.03.2014 tarih, 99 onay sayılı, 1/1000 Ölçekli İzmit Revizyon Uygulama İmar ve Şehircilik Planında T1 Lejantlı ticaret alanına isabet etmekte olup, Bitişik Nizam, Hmax:4 kat Arka Bahçe : 5/2m yapılaşma koşulları"na haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve cins tashihli olması nedeniyle İmar planından olumsuz olarak etkilenmemektedir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölüm için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 12.020.000,-TL TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 72.490,-TL TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ : 869.880,-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-12
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	12
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	12
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	13
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	13
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	13-...-22
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	22-23
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	23
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	23
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	24
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	25
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25-26-27
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	27
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	27
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	28
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	28
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	28
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	28
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	29
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	29
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	29
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	30
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	30
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	30
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	30

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	30
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	30
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	30
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	32
7 - SONUÇ	32
8 - EKLER	33
8-1 Uydu Fotoğrafı	33
8-2 Fotoğraflar	34-35
8-3 Belgeler	36-...-45
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	45
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	46
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	46
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	47
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	48
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	49

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 14.12.2016 tarihinde 2016-HAL�GYO-035 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

09.12.2016 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Hüseyin Reha Çobanoğlu (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde 09.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 14.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi; Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada, 48 parselde "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi Hürriyet Cad. Mevkiinde konumlu gayrimenkulün piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

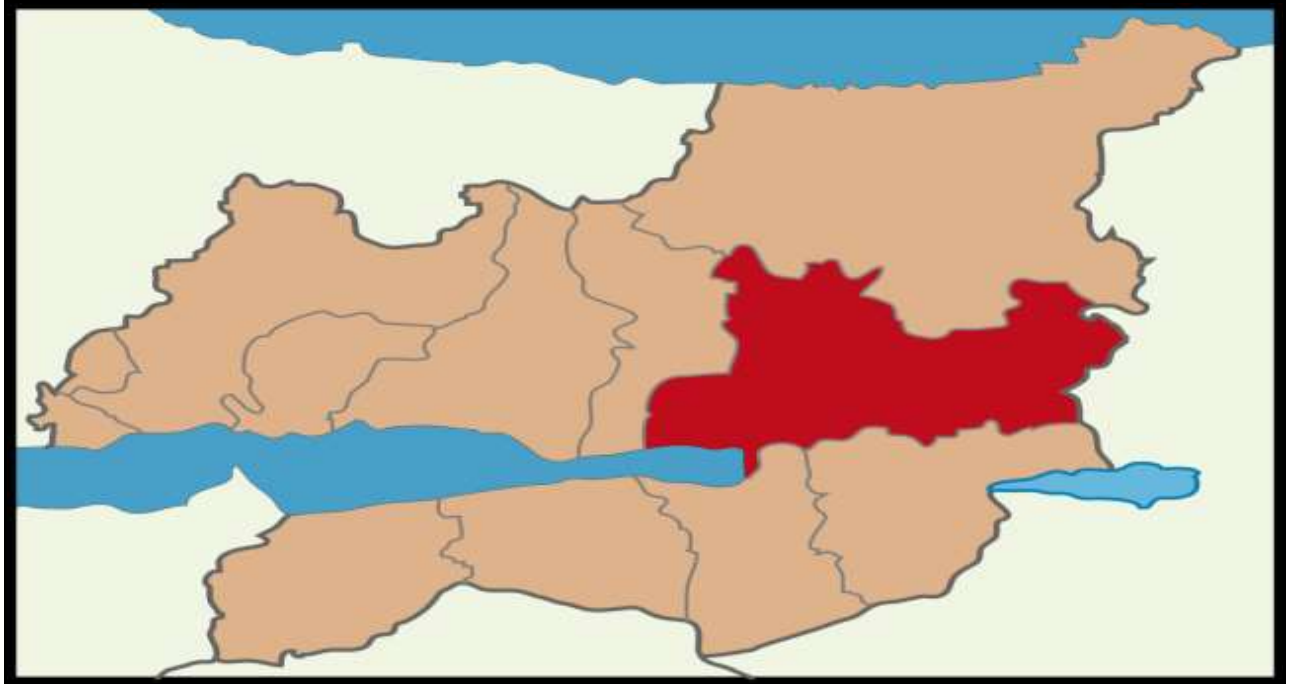
Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

Kocaeli İli Hakkında Genel Bilgiler:



(İzmit İlçe Haritası)

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40 D 31 '- 41°13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır. 2011 yılı itibarıyla nüfusu 1.601.720'dir. İlin yıllık nüfus artış hızı %27'dir. Km²'ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

Kocaeli ilinde dağlar toplam alanın % 18.8'ini oluşturmaktadır. Kuzeyde Kocaeli yarımadasında tek tek tepeler halinde olup, güney kesiminde ise sıradağlar (Samanlı dağları) halindedir. İzmit'in kuzeyinde hiçbir tepenin denizden yüksekliği, 350 metreyi aşmaz. Samanlı dağları, Armutlu yarımadasından başlayıp, güneybatıdan il alanına girer. Bu dağlar, batı-doğu doğrultusunda uzanır. 130 km uzunlukta, 30 km genişliğindedir. Kocaeli ilinin en yüksek dağı, güneydoğusunda bulunan 1601 rakımlı Kartepe'dir. İldeki diğer önemli dağlar Dikmen Dağı (1.387), Naldöken Dağı (1.125m), Naz Dağı (917 m) ve Çene Dağı' dır (646). Kocaeli ilinin genelinde platolar gözlenir ve % 74.6 oranında bir alanı kaplar. Daha çok aşınım düzlüğü niteliğinde olan platolar, derelerin oluşturduğu vadilerle yırtılmıştır. Düzlükleri körfezin kuzey kıyısında, Derince-Körfez ilçeleri ile güney kıyısında Değirmendere-Başiskele arasında bulunur. En önemli ovalar, İzmit kenti ile Sapanca Gölü arasında kalan İzmit ovası, Dilovası, Karamürsel'deki Altınova ve İzmit Körfezi Sapanca gölleri arasında kalan. İzmit ovasının yüzölçümü 70 k m², yüksekliği 10 m dir. Sulak ve verimli arazi olup tarıma elverişlidir. Ayçiçeği, mısır, sebze ve kavakçılık yapılmaktadır. İl sınırları içerisinde önemli sayılabilecek akarsu yoktur. Ancak irili ufaklı çay ve dereler bulunur. Bunların bir bölümü Karadeniz'e, bir bölümü de Marmara'ya dökülmektedir. Karadeniz'e dökülen akarsuların akışları genellikle düzensizdir. En önemlileri Kocadere, Kaynarca deresi, Doğançı Çayı ve Sarısu deresidir. Marmara denizine dökülen akarsuların en önemlilerinden biri, Tavşanlı (Dilovası) deresidir. Uzunluğu 12 km kadar olup diğer önemli dereler Çayıova, Hatıpdere, Ağadere, Dereboğazidere, Erenlerdere, Memelidere, Bekirdere, Serindere, Yalakdere ve Çenesuyu deresidir. Kocaeli il sınırları içerisinde Sapanca ve Hersek gölleri bulunmaktadır. İzmit Körfezi'nin 17 km doğusundan başlayarak 16 km doğuya doğru uzanan ve 7 km'si Kocaeli sınırları içerisinde kalan Sapanca Gölü' nün genişliği kuzey-güney doğrultusunda 5.5 km, yüzölçümü 47 k m²' dir. Bu gölde su ürünleri olarak yayın, turna, alabalık, tatlı su kefali, sazan ve kerevit gibi ürünler bulunmaktadır. Ayrıca bu gölden Adapazarı şehri ile bir kısım Kocaeli sanayi kuruluşlarının su ihtiyacı karşılanmaktadır. İzmit kentine su sağlayan Kirazdere (Yuvacık) Barajı' nın ardında yer alan yapay göl ise 1.74 k m²' lik bir alanı kaplar. Kocaeli ilinin Samanlıdağları kesimi ormanlarla kaplıdır. Genellikle dağların yukarı kesimleri iğne yapraklı ağaçlarla, aşağı kısımları geniş yapraklı ağaçlarla kaplıdır. Denize 4 yaklaştıkça Akdeniz ikliminin bitki örtüsüne (maki) rastlanır. İlin sahil bölgelerinde meyve, sebze ve zeytincilik hakimdir. İzmit yöresinde çam, çınar, selvi ve söğüt ağaçları vardır. Ayrıca endüstride kullanılmak üzere kavak yetistirilir. Bu amaçla İzmit' te kurulmuş olan Kavakçılık Araştırma Enstitüsü; kavak türünün ıslahı için en

uygun tesis ve işletme metodlarını araştırmaktadır. SEKA'nın da körfezin karşı (güney) kıyısında büyük sahaları kapsayan koruları vardır. Ayrıca İzmit Körfezi'nin kuzey ve doğusunu dar bir şerit halinde bir orman altı tipi olan makiler çevirir. Bu bölümde iklim uygun olduğundan sebze ve meyve yaygındır.

İklim

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyılarının iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 41, 6° C (11 Ağustos 1970), en düşük hava sıcaklığı -8,7 ° C (4 Şubat 1960), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8°C' dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm' yi aşar. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm' nin de altına düşer (784, 6 mm). Samanlı Dağları'nın Körfez'e bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Bitki Örtüsü

Kocaeli'de daha çok Akdeniz ve Karadeniz bitki topluluklarına rastlanır. İlin sınırları içerisinde endemik bitki yaşama ortamı olan alanlar ve endemik bitki türü bulunmamaktadır. İl sınırları içinde daha çok buğdaygiller, engerekotugiller, çançifeğigiller, karanfilgiller, topluçiçekgiller, sarmaşıkgiller, turpgiller, sütleğengiller, kayıngiller, nanegiller ve baklagiller yetişmektedir. Kocaeli sınırları içerisinde bölgeye ait çok ender hayvan türleri yaşama ortamı olan alanlar bulunmamaktadır. Karasal türler ve aynı türe ait topluluklar olarak; sürüngenler (kaplumbağa, büyük yeşil kertenkele, lekeli ince kertenkele), kuşlar (alakarga, serçe, çulluk, bildircin, kara ördek, üveyik, atmaca, doğan, şahin, küçük kartal, sülün, sıgırcık, kızıl gagalı dağ kargası), memeliler (tavşan, tilki, çakal, alaca sansar, yaban domuzu, orman oyucu faresi, kurt, sincap, kunduz, karaca, geyik) bulunmaktadır. İlde bulunan ve 3167 sayılı Kara Avcılığı Kanunu Uyarınca Çevre ve Orman Bakanlığınca belirlenen Yaban Hayatı Koruma Sahaları ve Yaban Hayvanı Yerleştirme Alanları ise şöyle sıralanır; Kandıra Seyrek, Çamkonak, Körfez Kutluca, Gebze-Yağcılar ile Karamürsel Yalakdere-Kadriye-Tahtalı Fulacık köyleri arasında sülün kuşu, Seyrek'le Ağva arasında geyik ve karaca, Kuruçeşme'nin kuzeyinde kalan alanda (Çenedağ) keklik. İzmit Körfezi'nin güneyinde ayıların bulunduğu alanlar av hayvanlarını koruma ve üretme sahalarıdır. Ayrıca Pazarçayırı, Örnekköy ve Sultaniye köylerinin batısındaki alana 2006 yılı içinde geyik salınarak bu bölgede koruma altına alınmıştır. İl sınırları içerisinde Darıca-Bayramoğlu'nda bir Kuş Cenneti bulunmaktadır. İstanbul'a 38 km mesafede bulunan Darıca Kuş Cenneti ve Temalı Parkı, kuş türleri açısından dünyada benzeri olmayan bir park haline gelmiştir. Hayvanat bahçesi, 350 çeşit hayvan ve 250'nin üzerinde bitki çeşidi, tropik merkez akvaryumu ve botanik bahçeleri ile bir bütün oluşturmaktadır.

Tarihçe

Asya ile Avrupa kıtaları arasında önemli kara ve demiryolu güzergahlarının kesiştiği bir yerde kurulan Kocaeli, bugün Marmara Bölgesi'nin ve yurdumuzun en önemli endüstri ve sanayi yerleşimlerinden biridir. Kocaeli'nin tarihi çok daha eski çağlara uzanır. İl çağlarda, Bithynia adı verilen bölgede kurulan kentler, sırasıyla, Olbia, Astakos, Nicomedia, İznikmid, İzmid ve Kocaeli adlarını almıştır. Trakya'dan gelen Megaralılar M.Ö 712'de İzmit Körfezi'nin güneyindeki Başiskele yöresine yerleşerek Astakos adı verilen bir kent kurdular. Astakos halkı M.Ö 262 yılında, bugünkü İzmit'in bulunduğu alanda kurulan bölgeye yerleşmiştir. Britanya Krallığı'nın



yıkılıncaya kadar başkenti kalavak bu kente, kurucusundan dolayı Nicomedia adı verilir. ROMA - BİZANS DÖNEMİ Roma İmparatoru Diocletian, 284 yılında Nicomedia'yı işgal ederek Roma İmparatorluğu'nun başkenti yaptı. Bu dönemde şehir, Roma, Antakya ve İskenderiye'den sonra dünyanın dördüncü büyük kenti haline geldi. Fakat Büyük Konstantin tarafından İstanbul'un imparatorluğun merkezi yapılması ve İmparator Jüstinyen'in de Kadıköy-İzmit arasındaki yolu askeri nedenlerle kapatılarak ulaşımı İznik üzerinden sağlamasıyla Nicomedia, eski önemini kaybetti. SELÇUKLU DÖNEMİ Kocaeli Türk egemenliğine ilk olarak 11. yüzyılın sonlarında Selçuklular zamanında (1078) geçti. İznik'in Anadolu Selçuklu Devleti'nin başkenti olmasıyla birlikte kentin önemi iyice arttı. Ancak Haçlı Seferleri sırasında kısa bir süre Haçlı Ordusu komutanı Aleksios Komnenos tarafından işgal edilen kentin, Türk egemenliğine kesin olarak geçişi ise Orhan Bey döneminde oldu. Selçuklu döneminden günümüze Haçlı Seferleri'nde yağmalanması nedeniyle kalan eser sayısı oldukça azdır. OSMANLI DÖNEMİ Kocaeli, Osman Bey ve oğlu Orhan Bey'in uç beylerinden Akçakoca tarafından 1337 yılında Osmanlı topraklarına katıldı. Nikomedyaya Osmanlı egemenliğine geçtikten sonra, önce İznikmid, daha sonra İznik (İzmit) adını almıştır. Şehir en parlak dönemine Kanuni Sultan Süleyman zamanında ulaştı. 19. yüzyılda İstanbul-İzmit arasında işleyen ve 1873 yılından itibaren de Haydarpaşa-Ankara güzergahında faaliyet gösteren demiryolunun kente ulaşmasından sonra Kocaeli'nin ticari ve sosyal yaşamı canlanmaya başladı. Kent, 1888 yılında bağımsız sancak oldu ve ismi İzmit olarak değiştirildi. Daha sonra bölgeye fatihi Akçakoca'dan dolayı Akçakoca'nın yurdu manasına gelen 'KOCAELİ' adı verildi. CUMHURİYET DÖNEMİ1. Dünya Savaşı'nın getirdiği yıkımlar sonucu önemini bir süre yitiren ve sırasıyla önce İngilizler (6 Temmuz 1920) ardından Yunanlılar (28 Nisan 1921) tarafından işgal edilen Kocaeli, 28 Haziran 1921'de Türk Orduları tarafından işgalden kurtarıldı. Kocaeli'nin Başiskele, Darıca, Dilovası, Çayırova, İzmit, Derince, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Kartepe ve Körfez olmak üzere toplam on iki ilçesi bulunmaktadır. Kocaeli, Cumhuriyetle birlikte özellikle sanayileşme alanında en hızlı gelişen illerimizden birisi olmuştur. Bunun başlıca nedeni İstanbul'a yakınlığı ve ulaşım imkanlarının çeşitliliğidir. 1934 yılında İzmit'te ilk kağıt üretim tesisi olan İzmit Kağıt Fabrikası açılırken, bunu 1944'te ikinci selüloz ve Kağıt Fabrikası takip etmiş, Seka tesisleri 1954, 1957 ve 1959'da genişletilmiştir. Böylece günümüze kadar devam eden hızlı bir sanayileşme ile Kocaeli, Türkiye'nin ileri düzeyde sanayi bölgesi durumuna gelmiştir. Ayrıca Kocaeli ile ilgili önemli bir bilgi de, 30 derece meridyeni Köseköy'deki otoyol kavşağı köprüsünün bulunduğu yerde olduğundan Tüm Türkiye saatlerini Kocaeli'ne göre ayarlamaktadır.

Ekonomi

Kocaeli Türkiye'nin en hızlı gelişen, sanâyileşen bir ilidir. Türkiye'nin İstanbul'dan sonra en büyük sanayi merkezidir. Gayri sâfi hâsilasında sanayi sektörünün payı % 70'i aşmıştır. Bilhassa imâlât sanayi büyük ölçüde gelişmiştir. Sanayi: Kocaeli'nde sanayi denince akla imalat sanayi gelmektedir. Kocaeli imalat sanayinin Türkiye imalat sanayisi içindeki üretim payı her yıl artış göstermektedir. Halen Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi üretiminin % 13'ünü karşılamaktadır. Türkiye Ara Malları üretimi içindeki payı % 22, Türkiye Yatırım Malları üretimi içindeki payı % 10, Türkiye Tüketim Malları Üretimi içindeki payı % 3'dür. Kocaeli İmalat Sanayi içinde % 27'lik pay ile Kimya Sanayi 1. sırada yer almaktadır. Kocaeli'nde 247'si yabancı sermayeli olmak üzere yaklaşık 2200 önemli sanayi yatırımı bulunmaktadır. İlimizde, 13 adet organize sanayi bölgesi, 2 adet serbest bölge ve 3 adet teknopark bulunmaktadır. Tarım: Kocaeli'nin iklimi ve toprağı tarıma çok müsâittir. Fakat tarım alanları oldukça azdır, 113,000 hektar olup 100 bin hektara doğru azalmakta, tarıma elverişli arazide sanayi tesisleri yapılmaktadır. Başlıca tarım ürünleri buğday, yulaf, mısır, ayçiçeğı, şekerpancarı, tütün ve



ketendir. İzmit Körfezinin çevresi sebze ekimine çok müsaittir. Senede 100 bin tona yakın sebze yetiştirilir. Domates, lahana, ıspanak, bakla, kereviz ve enginar en çok yetişen sebzelerdir. Kocaeli'nde meyvecilik te çok önemlidir. Başta elma olmak üzere kiraz, vişne, erik, şeftali, fındık, üzüm ve dut çok yetişir. Pişmaniyesi, kirazı ve fındığı, İzmit çene suyu meşhurdur. Pişmaniyesi dünyâca ünlüdür. Un, şeker ve yağdan yapılır. Keten helvası gibi teltel olur. Yarımca ve Darıca'nın kirazı tatlı, sulu ve al renkli olup büyük tanelidir. Değirmendere'nin fındığı meşhurdur. Hayvancılık: Kocaeli'nde çayır ve mer'alar azdır. Mer'a hayvancılığı gerilemekte, fakat besicilik gelişmektedir. Ormancılık: Kocaeli orman bakımından oldukça zengin sayılır. İl topraklarının % 38'i ormanlarla kaplıdır. Ormanlardaki ağaçların çoğunluğu karaçam, kızılçam, kayın, meşe, kestane ve gürgendir. 65 köy orman içinde ve 132 köy orman kenarındadır. Her sene 60 bin m³ sanâyi odunu ile 355 bin ster yakacak odunu elde edilir. Ulaşım: Kocaeli ulaşım bakımından çok zengindir. Avrupa'yı Asya'ya bağlayan kara ve demiryolu bu ilden geçer. İstanbul-İzmit arasındaki karayolu çok şeritli ve gidiş-dönüslü kısımları bulunan muntazam bir yoldur. Türkiye'nin en kalabalık trafiği İstanbul-İzmit arasındadır. E-5 Karayolu İstanbul'dan sonra İzmit'e ulaşır. İzmit-Adapazarı- Bolu-Ankara güzergahından sonra güneydoğuya yönelir. İzmit'ten ayrılan bir yol körfez güneyini takip ederek Yalova ve Bursa'ya oradan Balıkesir-Manisa- İzmir'e ulaşır. Kocaeli'nin il merkezi İzmit ile ilçeleri arasındaki karayolu çok iyidir. E-6 otopan yolu İzmit'in üst kısmından geçmektedir. Avrupa'yı Asya'ya bağlayan demiryolu İzmit'in ortasından geçer. İlerde bu yol deniz kenarından geçecektir. İstanbul'da Adapazarı ve Eskişehir-Ankara-Sivas- Erzurum-Kars ile Van ve her istikamete giden bütün trenler İzmit'ten geçer. İzmit ve Derince limanlarından önemli ölçüde ihracat ve ithalat yapılır. Ayrıca kıyıda fabrika iskelelerinde yükleme ve boşaltma yapılır. Körfezin güney ve kuzey kıyıları arasında yolcu taşınır.

Nüfus Ve Demografik Yapı

Kocaeli ilinin toplam nüfusu adrese dayalı nüfus kayıt sistemi veri tabanına göre 31.12.2011 tarihi itibarıyla 1.601.720 kişidir. Kocaeli ili nüfusunun % 93,65'i (1.499.958) il ve ilçe merkezlerinde, % 6,35'i (101.762) belde ve köylerde yaşamaktadır. Kocaeli ilinin yüzölçümü Harita Genel Komutanlığı'na ait 1/1.000.000 ölçekli Mülki İdari Bölümleri Haritası vektör verisinden hesaplanarak elde edilen değere göre 3.623 km² olup, km²'ye il genelinde yaklaşık 442 kişi düşmektedir. Kocaeli ilindeki son düzenlemeler sonrasında toplam ilçe sayısı 12 olmuştur. Ayrıca Kocaeli ili ve ilçelerine bağlı 244 köy mevcuttur.

İzmit İlçesi Genel Veriler

İzmit merkezdeki belde belediyeleri birleştirilerek "İzmit" adı altında ilçe belediyesi kurulmuştur. Aslında Kocaeli Büyükşehir Belediyesi oluşturulduktan sonra 'İzmit' adının yaşatılması için merkezde bir ilçe belediyesinin kurulması hep gündemde olmuştur. Dünyanın önemli yollarının kavşak noktalarından biri durumunda olan İzmit ve civarında yaklaşık olarak M.Ö. 3000'den itibaren insanların yaşamakta olduğu yapılan araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır. Günümüze kadar devamlı iskan alanı olmuş bulunan İzmit'te ilk olarak Frigler bölgeyi ellerinde tutmuş, ardından şimdiki Başiskele mevkiinde Astakoz adı verilen bir şehir kurulmuştur. Astakoz'un büyük bir deprem sonucu tahrip olmasıyla bugünkü İzmit'in de üzerinde bulunduğu yamaçlara Nikomedia adında yeni bir şehir kurulur. M.S. 284 yılında İmparator Diokletionus, Nikomedia'yı başkent yapar. Onun zamanında Nikomedia; Roma, Antakya, İskenderiye'den sonra dünyanın 4'ncü büyük şehri haline gelir. Ortalama yüzyılda bir deprem felaketine uğrayan şehir, Bizans imparatoru Justinianus zamanında ciddi bir onarım görür. Ancak yine yıkılır. pek Yolu'nun İstanbul'dan önceki son durağı olması münasebetiyle



İzmit, tarihte çok önemli gelişmelere sahne olmuştur. I. Dünya Savaşı ardından önemini yitiren İzmit, 6 Temmuz 1920'de İngilizler, 28 Nisan 1921 tarihinde Yunanlılar tarafından işgal edildi ve 28 Haziran 1921 tarihinde Türk kuvvetlerince geri alındı. Kent; kara, demir ve deniz yolu ulaşımları ile Türkiye'nin en önemli geçiş noktalarından biridir. İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati (UTC+2) için esas kabul edilir. İzmit ilçesi Kocaeli ilinin merkezinde yer almakta olup Kocaeli ilinin merkez ilçesidir. İlçeden TEM otoyolu, D 100 karayolu, demiryolu ve deniz yolu ulaşımı bulunmaktadır. Nüfusu 332.754 kişi olup yüzölçümü 58,04 km² dir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ -İZMİT
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : ÖMERAĞA
SOKAĞI : -
MEVKİİ : HÜRRİYET CAD.
PAFTA NO : 13
ADA NO : 870
PARSEL NO : 48
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : BETONARME BANKA HİZMET BİNASI
B.B. NİTELİĞİ : -
KAT/ BB.NO : -
ARSA ALANI : 284,80 m²
ARSA PAYI : -
YEVİMİYE NO : 13352
CİLT NO : 7
SAHİFE NO : 610
TAPU TARİHİ : 28.10.2010
MÜLKİYET DURUMU : Kat mülkiyeti Kat İrtifakı Cins Tashihli Devre Mülk
Arsa

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

22.11.2016 tarihinde, saat 10:48 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Yapı Kullanım İzin Belgesi ve Yapı Ruhsatı
- Takyidat Belgesi
- Mimar ve Şehircilik Proje
- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar ve Şehircilik Paftası

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

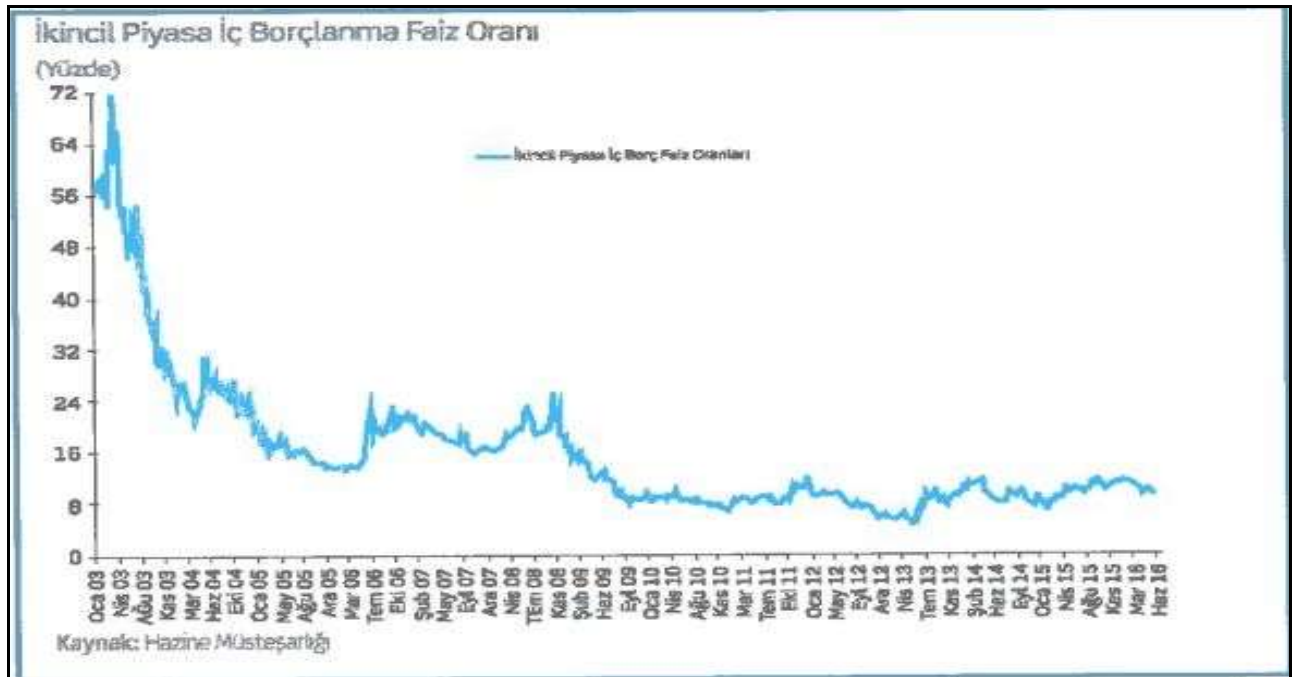
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Betonarme Banka Hizmet Binası" nitelikli ana taşınmaz için resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

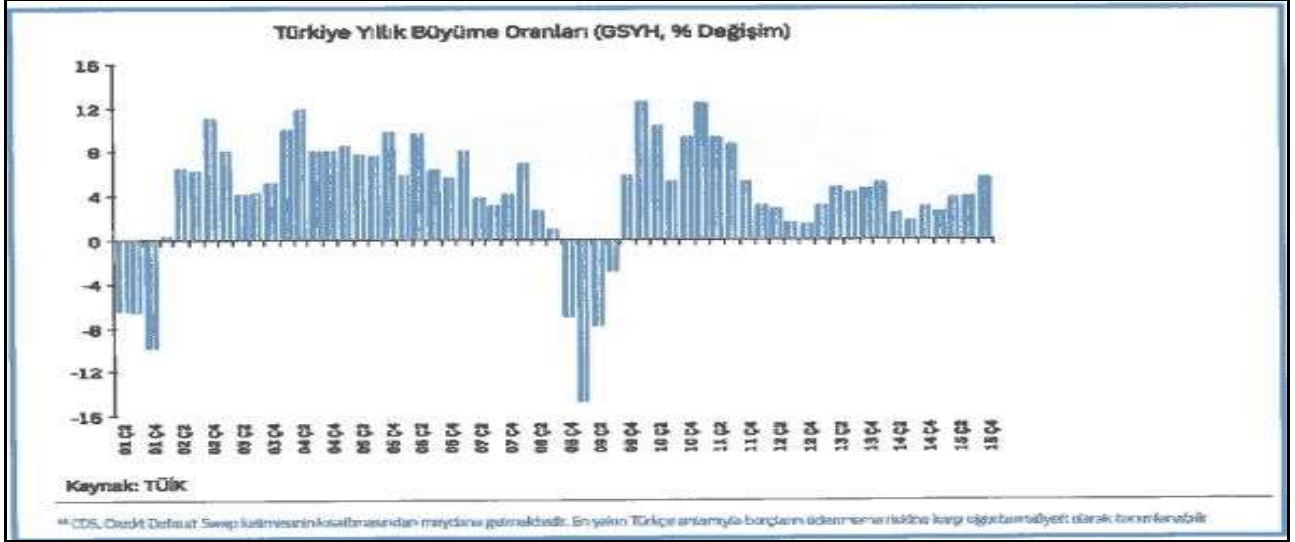
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında TC.Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile % 140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Ancak son çeyrekle beraber başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, dolar ve € 'da hızlı artış sinyalleri gözlenmiş ve son çeyrekte de bu sinyaller realiteye dönmüş, mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB dışrenerek son çeyrekte faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada faiz oranları % 9 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.50, €/TL paritesi ise 3.74 mertebelerine kadar yükselmiş olup, halen dar bir bantta seyretmektedir.



Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşememiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibarıyla konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016

Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ^{*)}	2014 ^{*)}	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 804 148	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-33,2

^{*)} Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

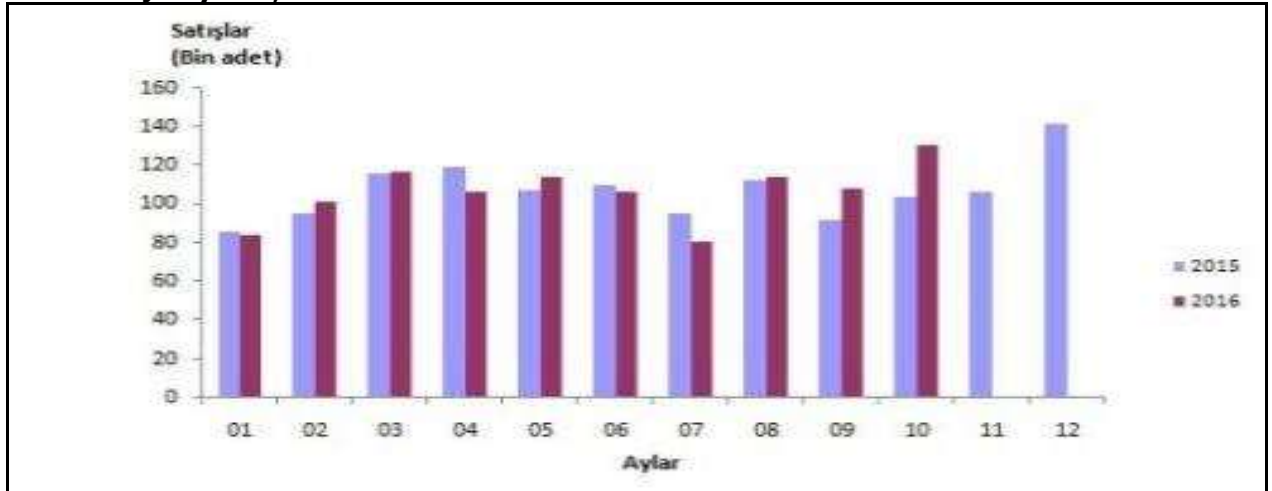
Kaynak: TÜİK

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130 274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21 094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

Konut satış sayıları, 2015-2016



İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

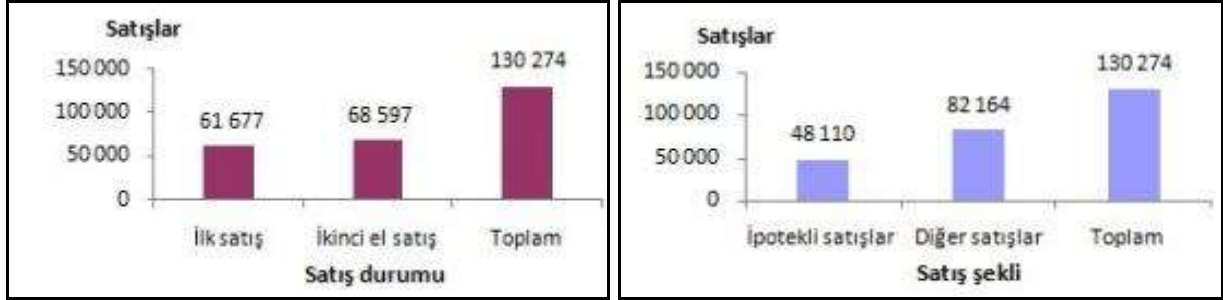
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48 110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8 621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82 164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8 535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4 760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016

Satış şekline göre konut satışı



Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61 677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9 996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3 219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8 131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1 566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı

- olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

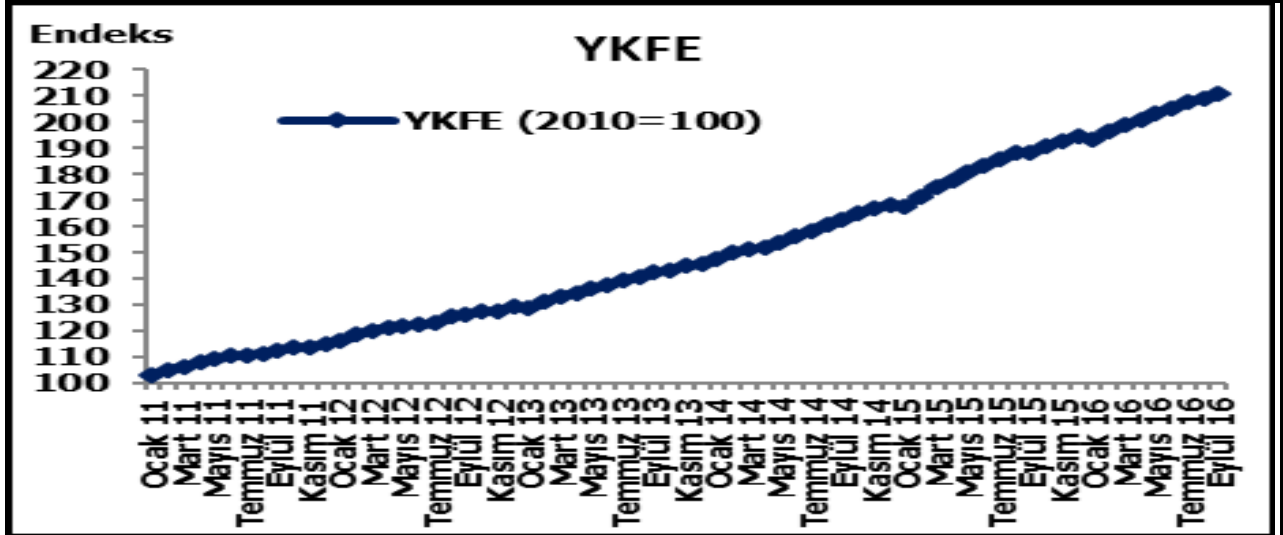
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m²** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

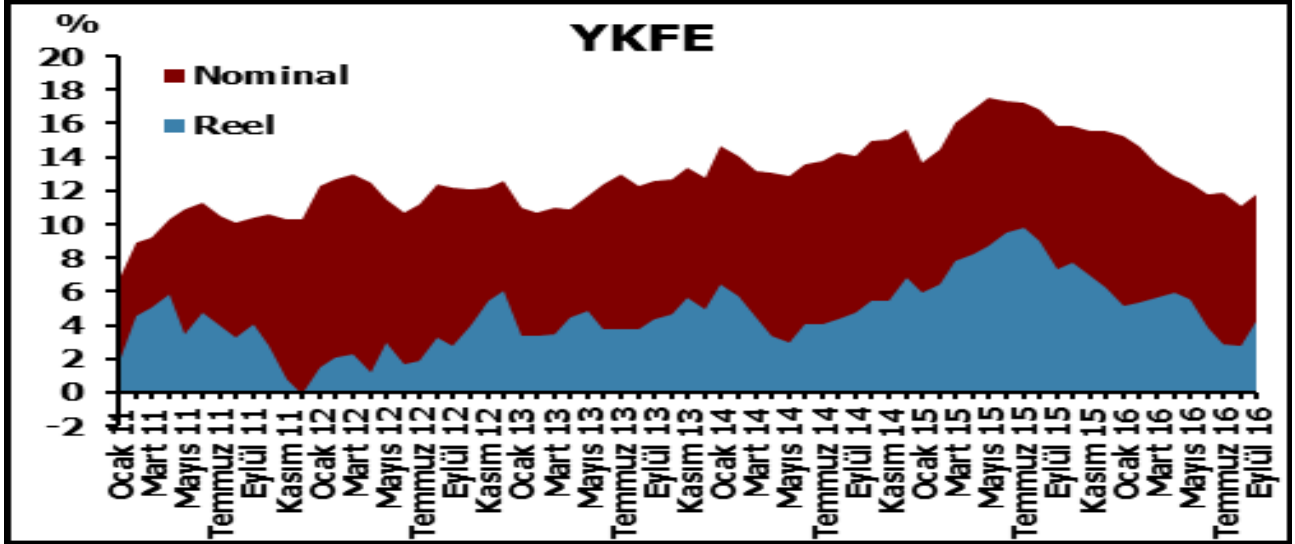
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak **210,44** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE Grafik



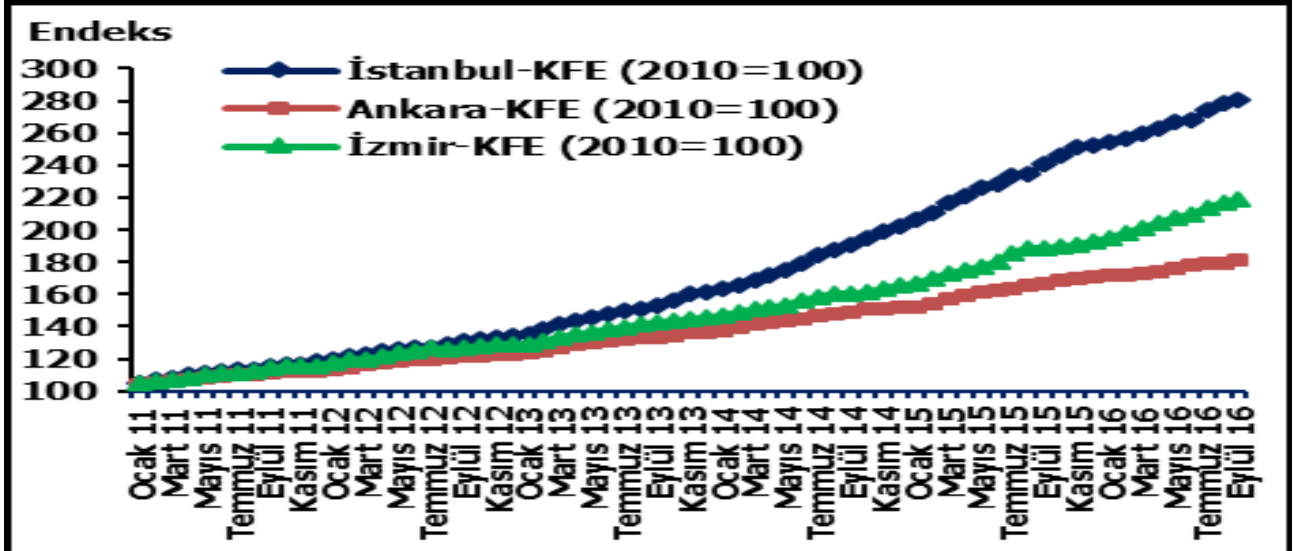
I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

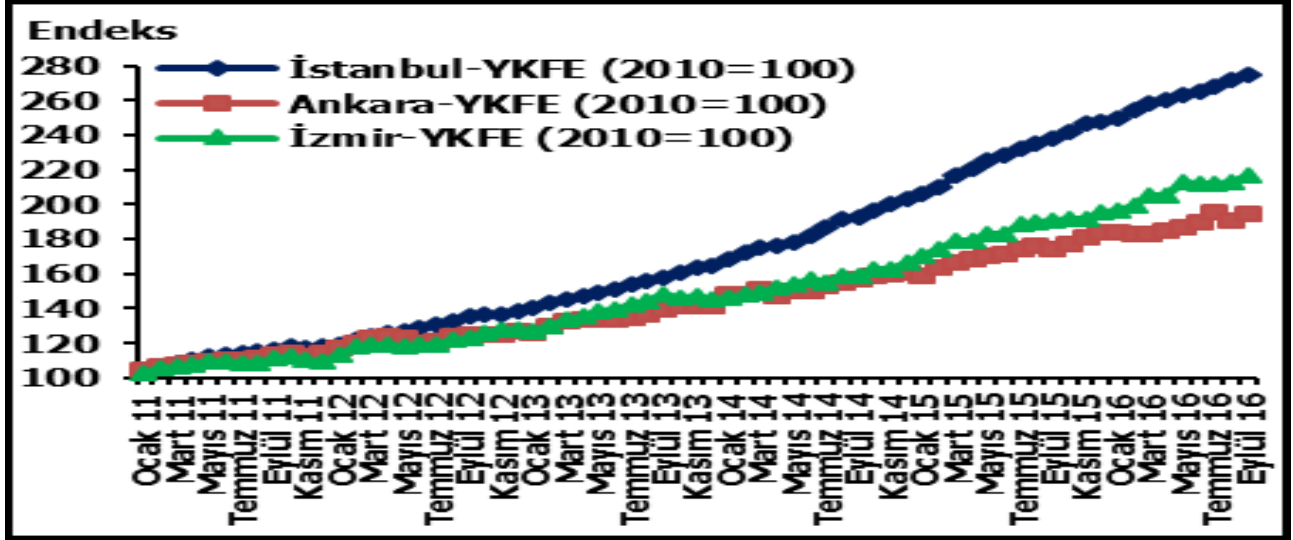
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi

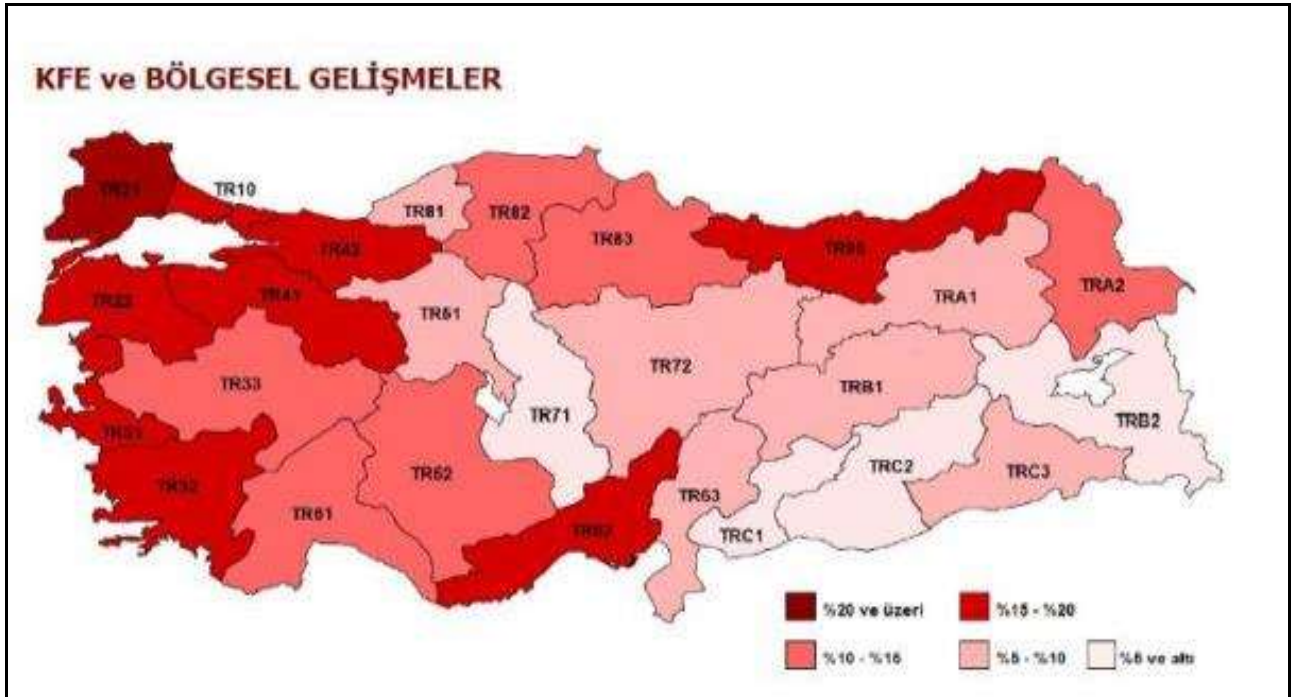


Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey² bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

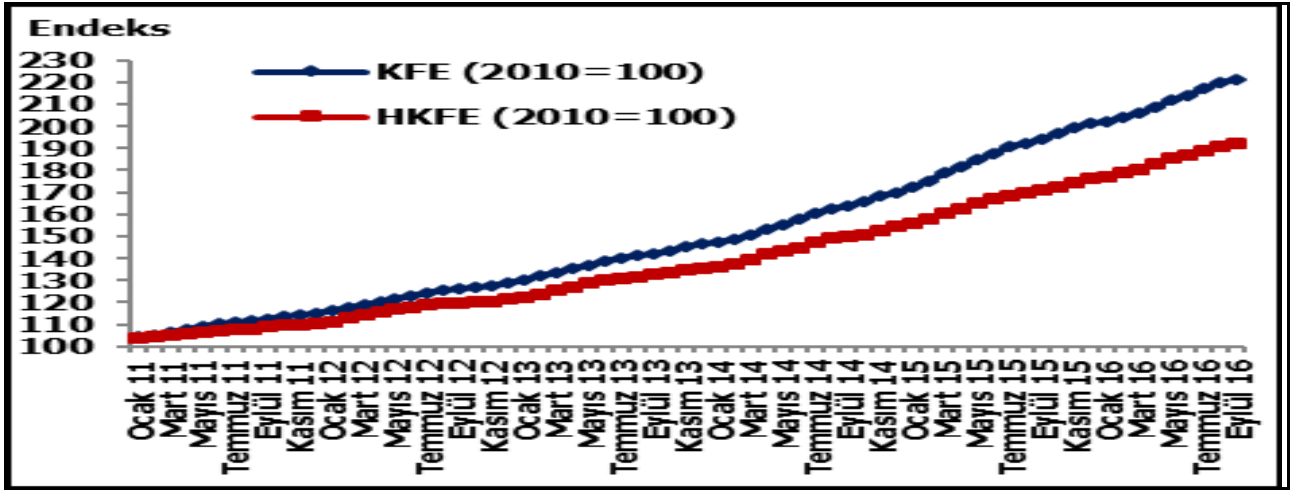


HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

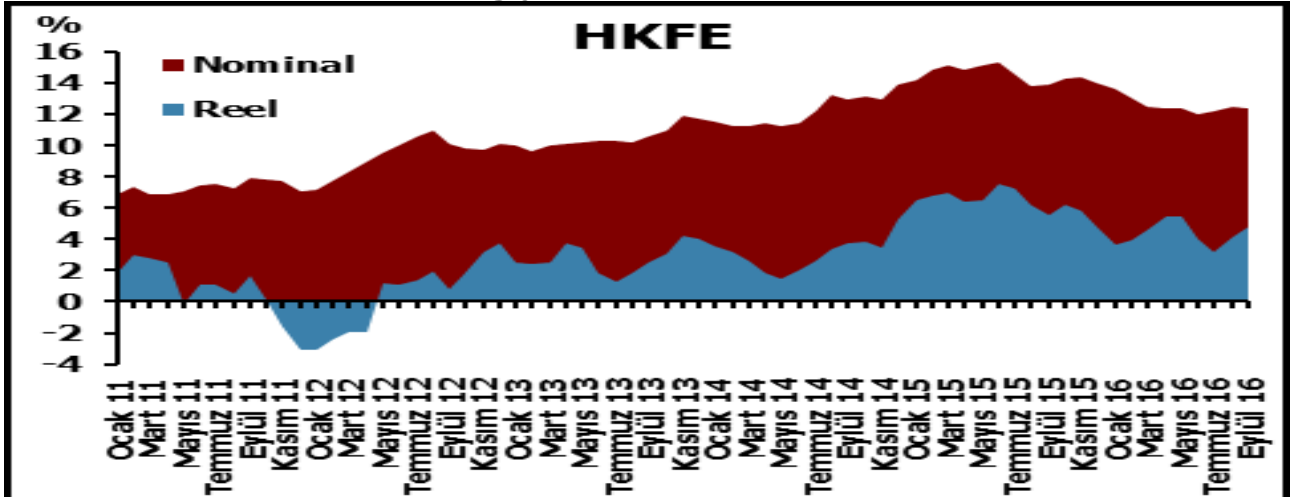
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



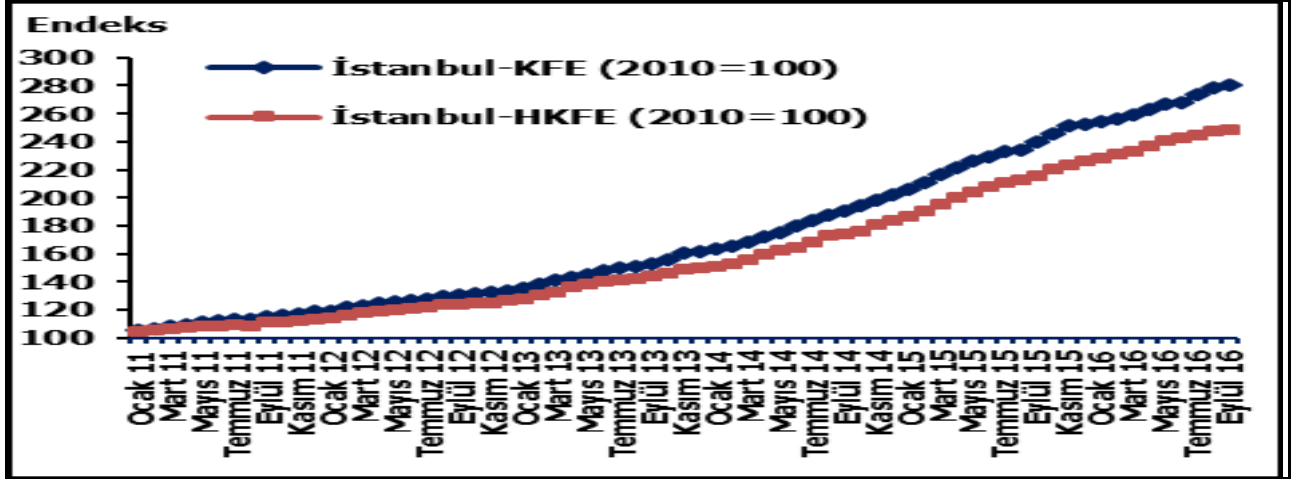
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



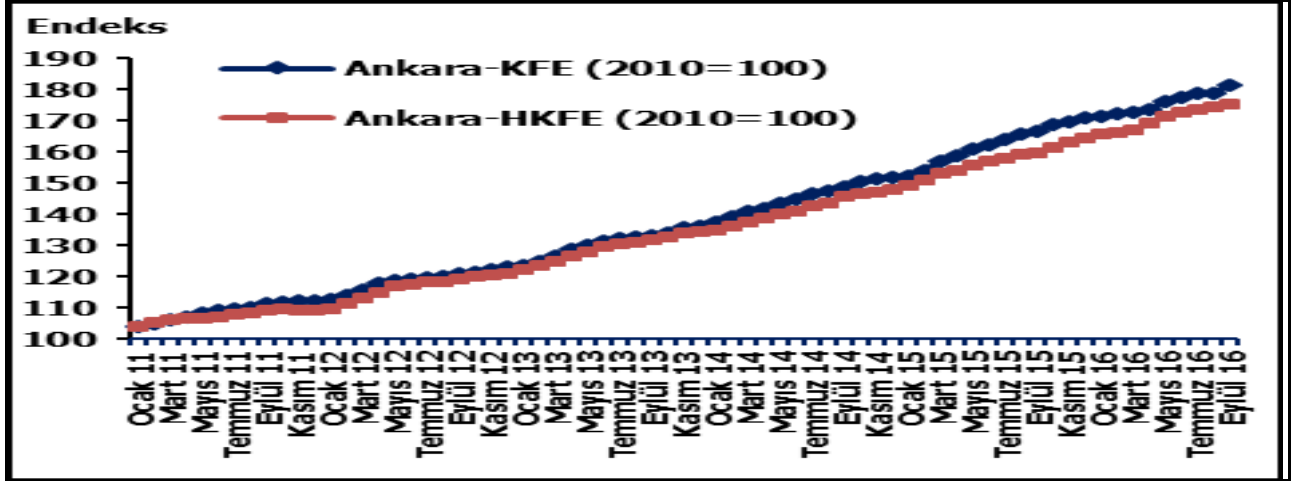
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

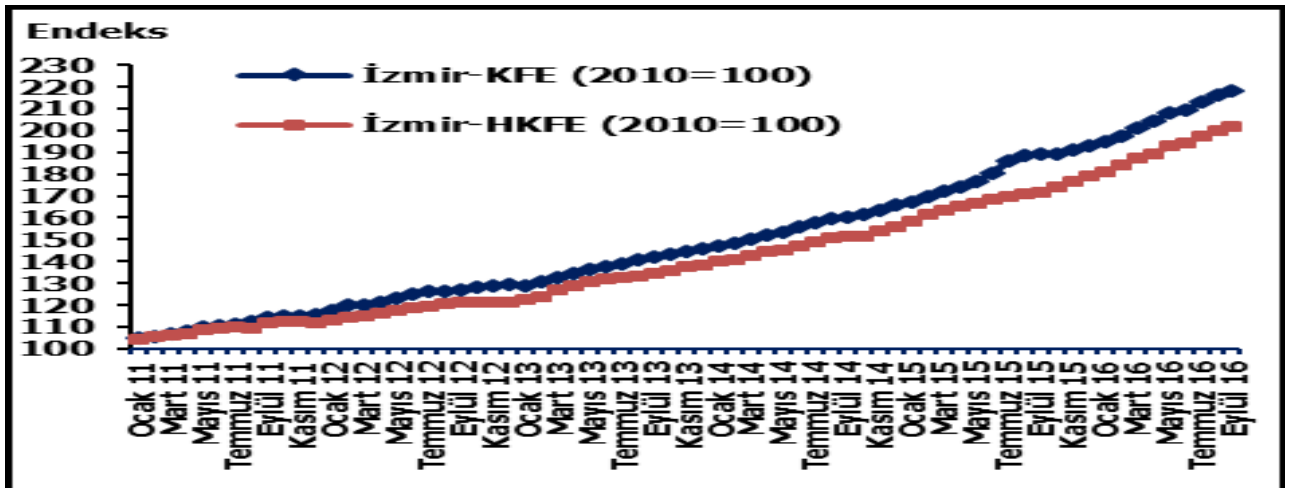
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE

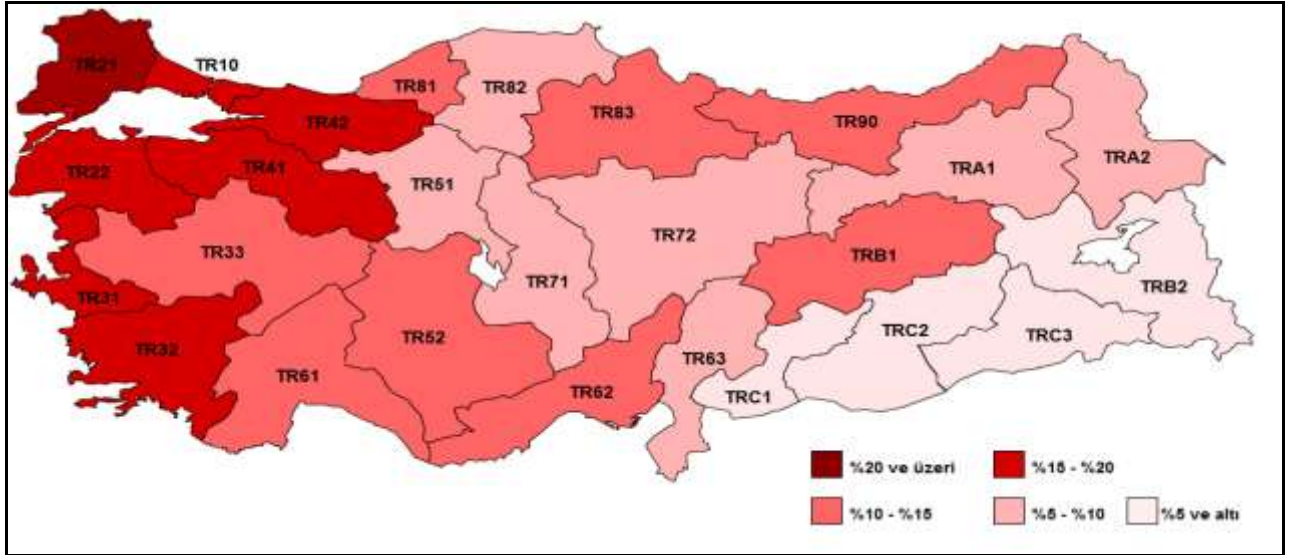


Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey⁵ bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.



3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden edinilen bilgiye göre, taşınmazın konumlandığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin "16.01.2014 tarih, 60 onay sayılı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve Şehircilik Planında "Ticaret" lejantlı alan"da kalmaktadır. Parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin "13.03.2014 tarih, 99 onay sayılı, 1/1000 Ölçekli İzmit Revizyon Uygulama İmar ve Şehircilik Planında T1 Lejantlı ticaret alanına isabet etmekte olup, Bitişik Nizam, Hmax:4 kat Arka Bahçe : 5/2m yapılaşma koşulları"na haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.

Mimari Proje

Taşınmazın İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait; Yapı Ruhsatı üzerinde belirtilen 03.10.205 onay tarihli ve 26.01.2007 revize tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Değerlemesi yapılan taşınmazın cins tashihi işlemi gerçekleştirilmiş olup, yapılan incelemelerde dosyasında; 1+4=5 kat ve 1.138 m²'lik alan için verilmiş 21.10.2005 tarih 94 sayılı "Yapı Ruhsatı" ve aynı içerikli 09.03.2007 tarihli 7/18 sayılı "Yapı Kullanım İzin Belgesi" incelenmiştir.

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği görüşmüş olup, İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi inşa edilmiştir.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 40.763219 K – 29.92799 D)

Değerlemeye konu taşınmaz; Ömerağa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No: 114 İzmit/Kocaeli posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin bilinen noktalarından olan Fethiye Caddesi İle Cumhuriyet Caddesi kesişiminden batı yönde Cumhuriyet Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde ~130 m ilerlenir ve sağ kolda konumlu konu taşınmaza ulaşılır.

İzmit, karayolu ile Başiskele'ye 7, Kartepe'ye 7, Derince'ye 13, Gölcük'e 16, Körfez'e 20, Karamürsel'e 35, Dilovası'na 41, Kandıra'ya 41, Gebze'ye 51, Darıca'ya 58, Çayırova'ya 59; Sakarya'ya 37, Yalova'ya 65, İstanbul'a 111, Bursa'ya 132, Ankara'ya 342, İzmir'e 453, Antalya'ya 607 kilometre uzaklıktadır.

İzmit, birçok karayolunun kesiştiği noktada bulunur. Ayrıca deniz trafiği çok fazladır. Ayrıca Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından ilçeler arası deniz ulaşım seferleri yapılmaktadır. Kasım 2011'de sivil havacılığa açılan Cengiz Topel Havalimanından Ankara Esenboğa Uluslararası Havalimanı aktarmalı olarak Türkiye'nin birçok noktasına hava ulaşımı sağlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; İzmit Belediyesi, Belsa Plaza, Yeni Cuma Parkı ve Camii, Fevziye Parkı ve Camii, Merkez Bankası ve Halk Eğitim Merkezi bulunmaktadır. Bölgede yapılaşma 4-7 katlı binalardan oluşmaktadır. Konu taşınmaz ilçe merkezinde önemli noktalara yürüyüş mesafesindedir.

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, Hürriyet Cad. Mevkii, Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu "Betonarme Banka Hizmet Binası" nitelikli 114 kapı numaralı bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere 5 katlı binadır.

Değerleme konusu taşınmaz betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 1.318 m²'dir. Hâlihazırda banka binası olarak kullanılmaktadır. Binanın dış cephesi sıva üzeri boya ve granit kaplamadır. Binanın ısınma sistemi klimalıdır. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemede;

Bodrum kat: projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre ~284 m² brüt kullanım alanlı olup, sığınak, kazan dairesi, arşiv, kiralık kasa, ana kasa, 2 adet kat merdiveni ve kat holü, ve 1 adet asansör hacimlerinden oluşmaktadır. Bodrum katta projesine aykırı büyüme bulunmamakta olup, iç mekan duvarları ve oda kullanım amaçları değiştirilmiştir. Bodrum kat hacminde zeminlerin bir kısmı granit, bir kısmı karo mozaik kaplama olup, duvarları saten alçı üzeri boya, tavanı ise sıva üzeri tavan boyası ile kaplıdır. Zemin kata çıkış merdiveni granit kaplama olup, korkuluklar alüminyum doğramadır.

Zemin katta: projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre ~284m² brüt kullanım alanlı olup, 2 adet bina girişi, servis, müşteri holü, arka ofis, arşiv, koridor, çay ocağı ve wc hacimleri yer almaktadır. Bina girişi kuzey ve batı cepheden sağlanmaktadır. Zemin katta projesine aykırı büyüme bulunmamakta olup, iç mekan duvarları ve oda kullanım amaçları değiştirilmiştir. Zemin katta zeminler servis ve ofis hacminde laminant parke, diğer hacimlerde granit kaplamadır. Duvarlar saten alçı üzeri boya kaplı şekildedir. Kat merdivenleri granit kaplama olup, korkuluklar alüminyum doğramadır.

1.normal kat: projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre ~250m²+(34m²Teras) brüt kullanım alanlı olup, servis, müşteri holü, arka ofis, arşiv, koridor, sistem odası ve wc hacimleri yer almaktadır. 1. Normal katta projesine aykırı büyüme bulunmamakta olup, iç mekan duvarları ve oda kullanım amaçları değiştirilmiştir. Zeminler servis ve ofis hacminde laminant parke, diğer hacimlerde granit kaplama olup, duvarlar saten alçı üzeri boya kaplı şekildedir. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplama, duvarlar tavana kadar fayans kaplamadır. Kat merdivenleri granit kaplama olup, korkuluklar alüminyum doğramadır.

2.normal kat: projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre ~250m² brüt kullanım alanlı olup, servis, müşteri holü, koridor, sistem odası, toplantı odası ve wc hacimleri yer almaktadır. 2. Normal katta projesine aykırı büyüme bulunmamakta olup, iç mekan duvarları ve oda kullanım amaçları değiştirilmiştir. Zeminler servis ve ofis hacminde laminant parke, diğer hacimlerde granit kaplama olup, duvarlar saten alçı üzeri boya kaplı şekildedir. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplama, duvarlar tavana kadar fayans kaplamadır. Kat merdivenleri granit kaplama olup, korkuluklar alüminyum doğramadır.

3.normal kat: projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre ~250m² brüt kullanım alanlı olup, seans salonu, müşteri holü, koridor, arka ofis, çay ocağı ve wc hacimleri yer almaktadır. 3. Normal katta projesine aykırı büyüme bulunmamakta olup, iç mekan duvarları ve oda kullanım amaçları değiştirilmiştir. Zeminler servis ve ofis hacminde laminant parke, diğer hacimlerde granit kaplama, duvarlar saten alçı üzeri boya kaplı şekildedir. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplama, duvarlar tavana kadar fayans kaplamadır. Kat merdivenleri granit kaplama olup, korkuluklar alüminyum doğramadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

EMSA 1: ESKİDJİ GAYRİMENKUL(MUARREM BEY): 0533 237 16 95

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan, B+6 Normal kat şeklinde, toplamda 1.540 m² alanlı 60.000,-TL kira getirisi bulunan bina 14.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1540 m ²	9.090,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1540 m ²	8.181,-TL/ m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	1540 m ²	38.96 TL/m ² /ay
BRÜT KİRA ÇARPANI		17,50 YIL

EMSA 2: UZUNER EMLAK: 0542 581 60 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet Caddesi üzerinde 301 ada 46 parsel üzerinde yer alan, B+6 Normal kat şeklinde, toplamda 1449 m² alanlı 40.000,-TL kira getirisi bulunan bina 12.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz köşe başı olması ve yeni bina olması sebebiyle pozitif yönde %20 oranında şerhine düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1449 m ²	8.251,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1449 m ²	7.453,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1449 m ²	8.944,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	1449 m ²	27.60 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1449 m ²	33,12 TL/m ² /ay
BRÜT KİRA ÇARPANI		22,50 YIL

EMSA 3 BUSEM EMLAK: 0 552 333 77 72

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokak üzerinde yer alan, B+5 kat, toplamda 500 m² alanlı 17.000,-TL kira getirisi olabilecek sıfır bina 2.850.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz köşe başı olması, ana cadde üzeri olması, ve araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede yer alması göz önünde bulundurularak pozitif yönde %50 oranında şerhine düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	500 m ²	5.700,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	500 m ²	5.130,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	500 m ²	7.695,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	500 m ²	34.00 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	500 m ²	30.60 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	500 m ²	45.90 TL/m ² /ay
BRÜT KİRA ÇARPANI		14,50 YIL

**EMSAL 4: SAHİBİ: 0541 529 11 41**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokak üzerinde yer alan, B+5 kat, toplamda 450 m² alanlı 40 yaşında bina 2.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz köşe başı olması, yeni olması ve ana cadde üzerinde araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede yer alması göz önünde bulundurularak pozitif yönde %60 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	450 m ²	5.555,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	450 m ²	5.000,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	450 m ²	8.000,-TL/m ²

EMSAL 5: İKONX GAYRİMENKUL: 0532 272 82 15

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Cumhuriyet parkı yanında cadde cepheli bodrum + 5 kat şeklinde inşa edilmiş, 25 yaşında, toplam 470 m² kullanım alanlı, aylık 20.000,-TL kira getirisi olan bina 4.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisine ulaşılmış olup, emsalin eski bina olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	470 m ²	8.510,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	470 m ²	7.659,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	470 m ²	9.191,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	470 m ²	42.55 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	470 m ²	51,06 TL/m ² /ay
BRÜT KİRA ÇARPANI		15 YIL

EMSAL 6: ATLAS EMLAK: 0 532 417 89 77

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ara sokak üzerinde yer alan B+5 katlı olarak inşa edilmiş toplamda 600m² kullanım alanlı, 30 yaşında, bina 16.000,-TL/ay kira getirisi olup 2.900.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmekte olup, emsalin ara sokakta yer almakta olması, eski yapı olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 60 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	600 m ²	4.833,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	600 m ²	4.350,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	600 m ²	6.960,-TL/ m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	600 m ²	26,66 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	600 m ²	42,66 TL/m ² /ay
BRÜT KİRA ÇARPANI		13,60 YIL

EMSAL 7: REC GAYRİMENKUL: 0 532 714 08 63

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ara sokak üzerinde yer alan B+4,5 katlı olarak inşa edilmiş toplamda 370m² kullanım alanlı, ~30 yaşında, bina 10.000,-TL/ay kira getirisi olup 1.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmekte olup, emsalin ara sokakta yer almakta olması, eski yapı olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 70 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	370 m ²	4.054,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	370 m ²	3.648,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	370 m ²	6.202,-TL/ m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	370 m ²	27,03 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	370 m ²	45,94 TL/m ² /ay
BRÜT KİRA ÇARPANI		11,25 YIL

EMSAL 8: YAPRAK GAYRİMENKUL: 0532 256 94 60

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzerinde, yürüyüş yolu üzeri konumlu 1. Katta 100 m² kullanım alanlı mağaza 950.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100m ²	9.500,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100m ²	8.550,-TL m ²

EMSAL 9: KAPTANLAR EMLAK: 0530 470 88 98

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzerinde, yürüyüş yolu üzeri konumlu B + Zemin + Asma katta toplam 130 m² kullanım alanlı dükkan 4.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %20 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130m ²	30.769,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130m ²	24.615,-TL m ²

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer yaş ve fiziki özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş müstakil bina, dükkan ve ofis emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri, pazarlık payları, olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Ulaşım imkanının kolay olması
- Cadde cephe olması
- Taşınmazın cins tashihiinin yapılmış olması
- Yeni bina olması

Olumsuz etken:

- Taşınmaza ait otoparkın bulunmaması ve bölgede otopark sorununun olması

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut İmar ve Şehircilik planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ticari Bina" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır.

Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş müstakil bina, dükkan ve ofis emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen bina emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Taşınmazın birim satış değeri **9.000,-TL/m²**; aylık birim kira değeri de **55.00,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

KDV Hariç Satış Değeri: 1.318 m² x 9.000,-TL/m²=**11.862.000,-TL**

5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş; Bölgede bulunan binaların ve dükkanların kiralarnın yaya ve araç trafiğine, tabela görünürlüğü ve vitrin cephesine göre değişiklik gösterdiği gözlenmiştir. Bodrum, zemin, ve 3 normal kat olmak üzere toplam 1.318 m² lik alanının aylık birim kira bedelinin 55,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de **72.490,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu elde edilen emsal veriler ve ofis verileri dikkate alınarak brüt kira çarpanı 14 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

KDV Hariç Satış Değeri: 1.318 m² x 55.00,-TL/ m² x 12 ay x 14 yıl=12.178.320,-TL

~12.178.000,-TL

5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş; bölgede bulunan binaların ve dükkanların kiralarnın yaya ve araç trafiğine, tabela görünürlüğü ve vitrin cephesine göre değişiklik gösterdiği gözlenmiştir. Bodrum, zemin, ve 3 normal kat olmak üzere toplam 1.318 m² lik alanının aylık birim kira bedelinin 55,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de ~72.490,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

KDV Hariç toplam aylık kira değeri;

72.490,-TL (YETMİŞİKİBİNDÖRTYÜZDOKSANTÜRKLİRASI)

KDV Dahil toplam aylık kira değeri;

85.538,-TL (SEKSENBEŞBİNBEŞYÜZOTUZSEKİZTÜRKLİRASI)

5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış boş arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın halihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	11.862.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	12.178.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	12.020.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü görevli yetkililerden edinilen bilgiye göre, taşınmazın konumlandığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 16.01.2014 tarih, 60 sayılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve Şehircilik Planında "Ticaret" lejantlı alanında kalmaktadır. Parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 13.03.2014 tarih, 99 sayılı 1/1000 Ölçekli İzmit Revizyon Uygulama İmar ve Şehircilik Planında T1 Lejantlı ticaret alanına isabet etmekte olup Bitişik Nizam, Hmax:4 kat Arka Bahçe : 5/2 m yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.

870 ada 48 parsel üzerinde bulunan Betonarme Banka Hizmet Binası nitelikli binanın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olması ve mevcut kullanımının mimari proje, ruhsat, iskan ile uyumlu olması nedeniyle parsel üzerindeki binanın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

Sonuç olarak yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin "Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olduğu" görülmüştür.

6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkulün paftası ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (r) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.



6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, Hürriyet Cad. Mevkii 870 ada, 48 parselde "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimar ve Şehircilik özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Satış Değerinin;

12.020.000,-TL (ONİKİMİLYONYİRMİBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

14.183.600,-TL (ONDÖRTMİLYONYÜZSEKSENÜÇBİNALTIYÜZTÜRKLİRASI)

KDV Haric Kira Değerinin;

72.490,-TL (YETMİŞİKİBİNDÖRTYÜZDOKSANTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Kira Değerinin;

85.538,-TL (SEKSENBEŞBİNBEŞYÜZOTUZSEKİZTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 3,4721-TL, 1 EURO: 3,6894-TL - Satış; 1 USD: 3,4784-TL, 1 EURO: 3,6960-TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 1138 m² x 920 TL/m²(Yapı Sınıfı IV/B) = 1.046.960,-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)

BÖLÜM 8 - EKLER

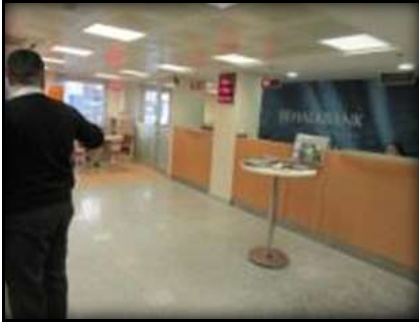
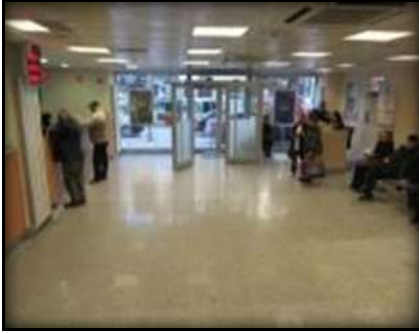
8-1 Uydu Fotoğrafi



8-2 Fotoğraflar

Bina Dış Görünüm





8-3 BELGELER

REVİZE PROJE



TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.

İNŞAAT EMLAK VE EKSPERTİZ
DAİRE BAŞKANLIĞI

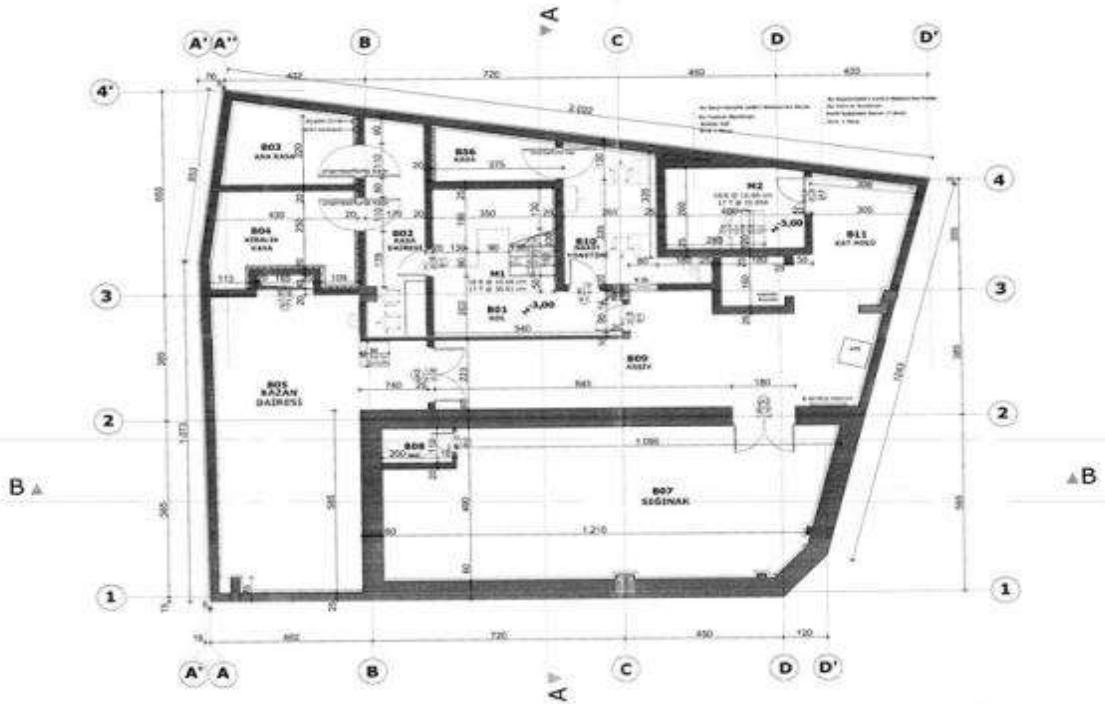
KOCAELİ ŞUBE HİZMET BİNASI

PAFTA ADI	UYGULAMA PROJESİ (Kat Planları - Kesitler - Görünüşler)					
İLGİLİ PAFTA	ÖLÇEK	ÇİZİM TARİHİ	REVİZYON TARİHİ	ONAY TARİHİ		
	1 / 50	2004	26.01.2007			
BELEDİYESİ	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
Saraybahçe	Kocaeli	-	Ömerağa	13	870	48

AÇIKLAMA / REVİZYON / NOTLAR :
ATM cihazları cepheden 1,5 mt. geriye çekilerek yerleştirilmiştir.

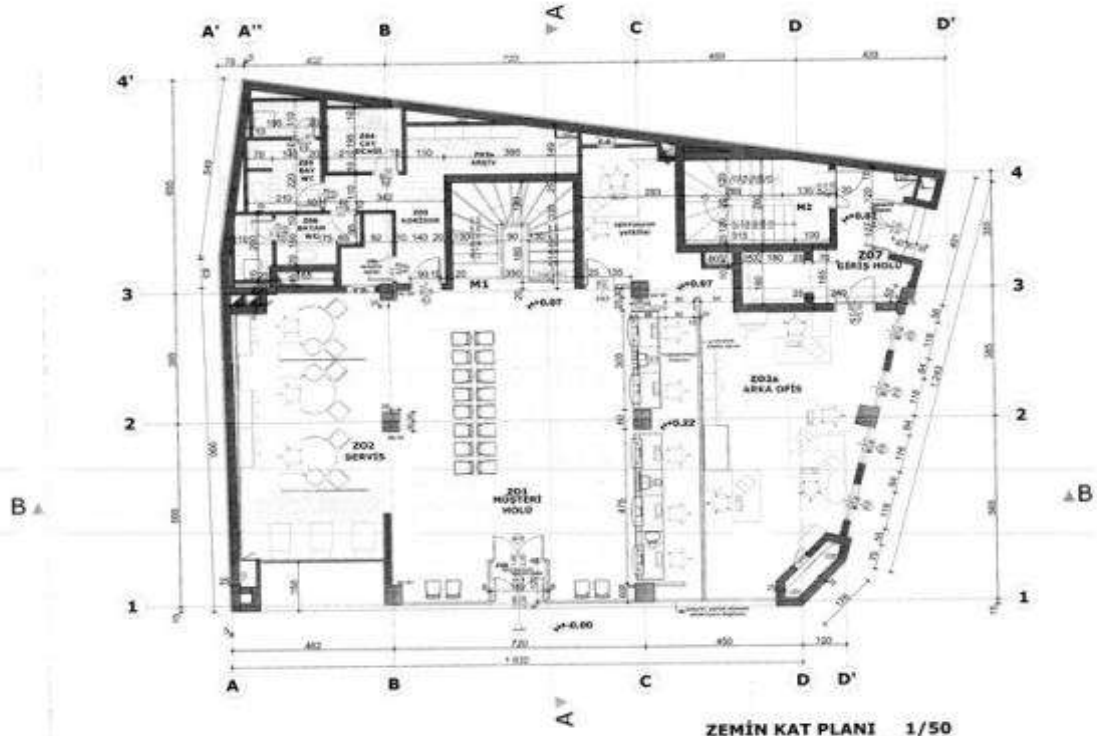
MİMARİ	İSİM	MESLEK	ODA NO	DİPLOMA NO	İMZA
PROJE	MÜBERRA AYGÜL	Y.Mimar	16286	20620.1985	
ÇİZEN	MÜBERRA AYGÜL	Y.Mimar	16286	20620.1985	
KONTROL	R.CEMAL SALTOĞLU	Bölüm Md.			
ONAY	REMZİ KOZAL	Daire Bşk.	13319		

KOCAELİ ŞUBE HİZMET BİNASI



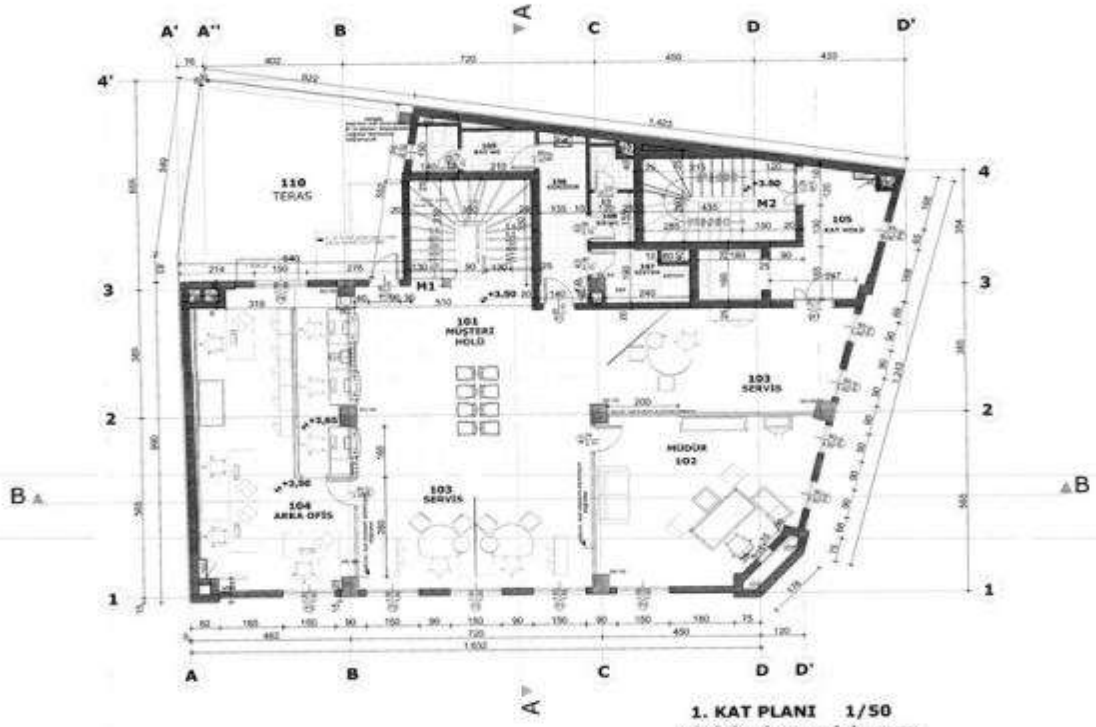
BODRUM KAT PLANI 1/50

KOCAELİ ŞUBE HİZMET BİNASI



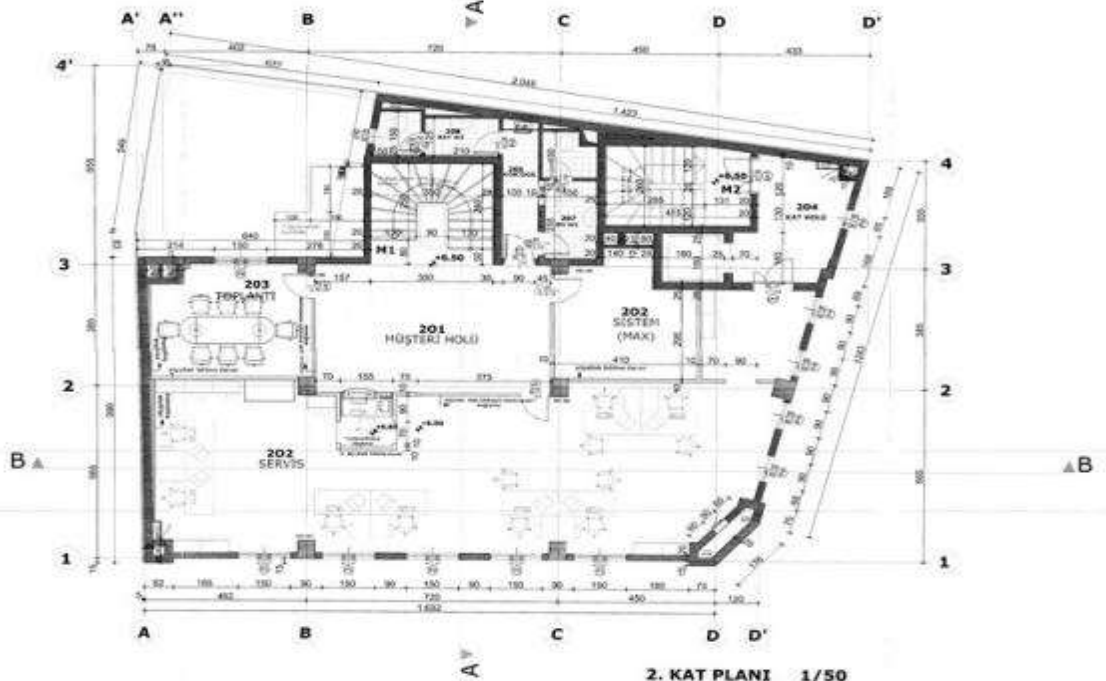
**ZEMİN KAT PLANI 1/50
(BİREYSEL ŞUBECİLİK KATI)**

KOCAELİ ŞUBE HİZMET BİNASI

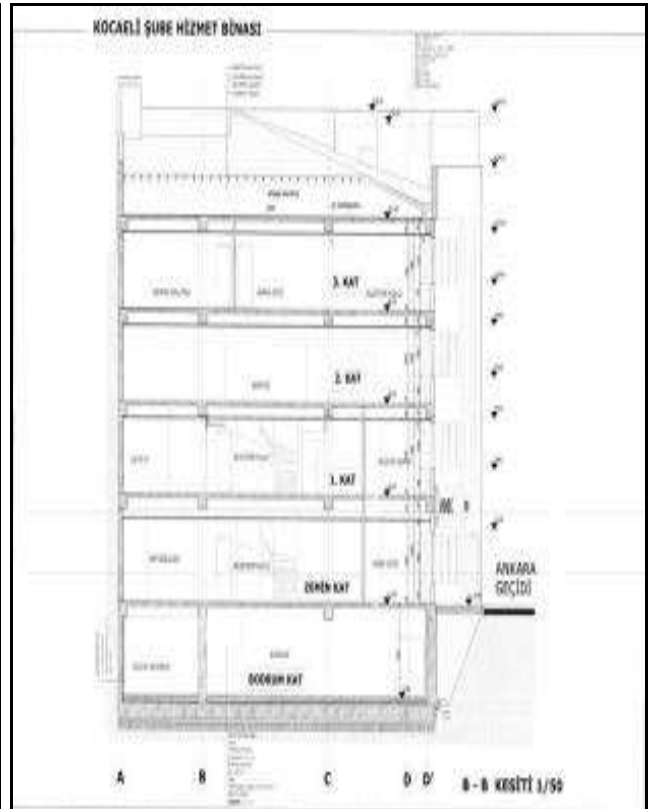
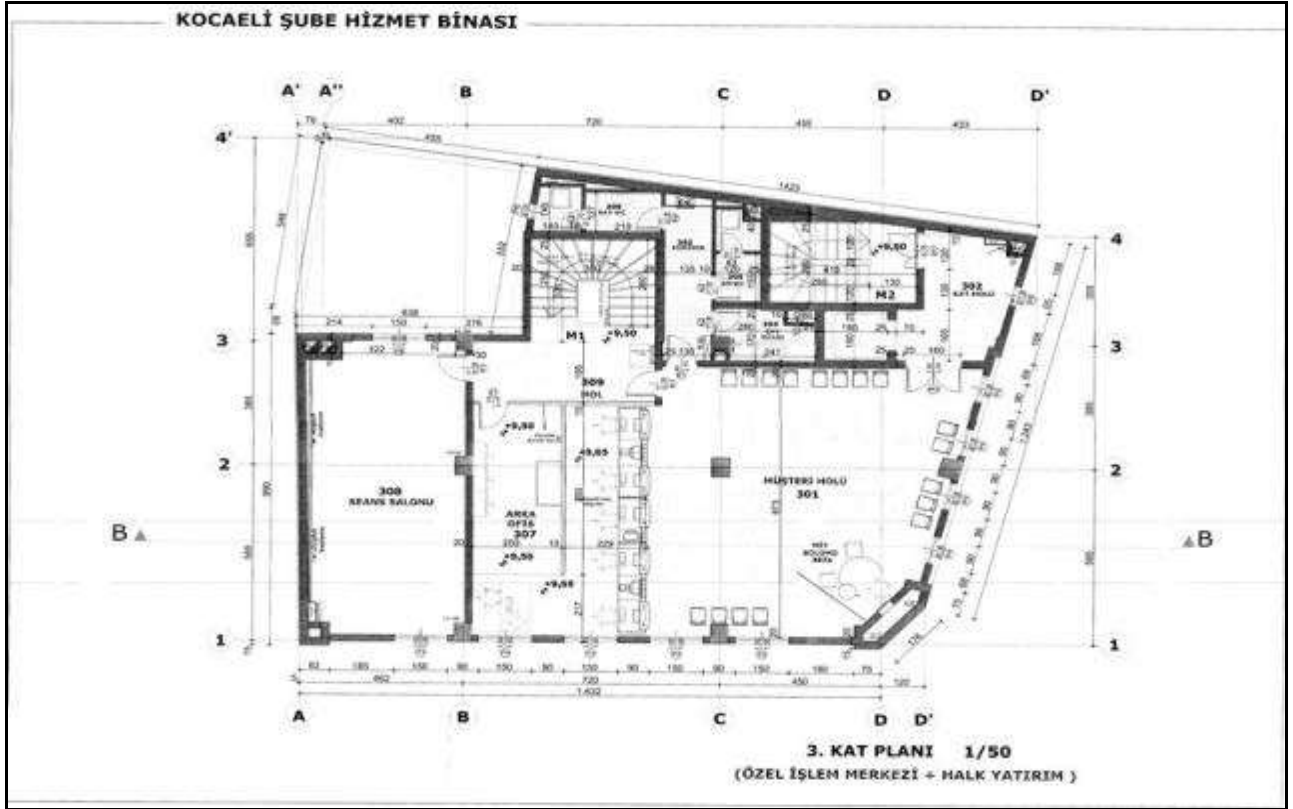


1. KAT PLANI 1/50
(GİRİŞİMCİ ŞUBECİLİK KATI)

KOCAELİ ŞUBE HİZMET BİNASI



2. KAT PLANI 1/50
(TİCARİ ŞUBECİLİK KATI)



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No:

7 18

1. Belgeyi veren kurum SARAYBAHÇE BELEDİYESİ İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Bucak: - Köy: - Belediye: SARAYBAHÇE Mahalle: ÖMERAĞA Muhtarlık: ÖMERAĞA	2. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni	4. Belgenin onay tarihi 09/03/2007	5. Belge no 7/18
3. Belgeye Esas Rulısat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat dairesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fesepçelik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> duvar	6. Pafta no 13	7. Ada no 870	8. Parsel no 48
9. İmar planı onay tarihi 06/03/2003	10. Parselasyon planı onay tarihi	11. İmar durumu tarihi ve no 29/08/2005 - 2652	12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) İSKAN - 214 M2
13. ÇED raporu onay tarihi	14. Zemin etüdü onay tarihi	15. Tapu tescil belgesi veren kurum 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü	16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 23/01/1973 - 466
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 21/10/2005 - 94	18. Tadilat ruhsatı tarihi	19. Rehabilitasyon tarihi	20. Yeniden ruhsat tarihi
			21. Ruhsat takip no 94

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE SEFİNİN	
22. Adı soyadı, unvanı Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü a. Mikail ÖZDEMİR	27. Adı soyadı, unvanı AYDOĞDU İNŞAAT MAK-ELK. TİCARET SAN. LTD. ŞTİ. Büyükdere Cad. Dışişleri No:22 Kat: 1, 06050 Ulus Tel & Fks: 0312 310 87 86 İZMİT ANKARA Tic. Sicil No: 148 003 2222	28. Hukuki duruma	37. Adı soyadı, unvanı	38. Oda sicil no	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi	29. Kurum sicil no 198	30. Bağlı olduğu vergi dairesi	31. Vergi dairesi sicil no	39. Büro tescil no	40. Oda belge no
24. Vergi dairesi sicil no	32. Sigorta sicil no	33. Sözleşme tarihi ve no	34. Muteahhırlık kame no	41. Sigorta sicil no	42. Sözleşme tarihi ve no
25. Adres:	26. İmza	35. Adres	36. İmza	43. Adres	44. İmza

45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü (m ²)	48. Bezer yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı (m ²)	51. Toplam taban alanı (m ²)
BANKA	1	1252		1	248	248
SİĞINAK		66	52. Yapıda bağımsız bölümler sayısı	53. Toplam bağımsız bölümler sayısı	54. Yapı inşaat alanı (m ²)	55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)
			1	1	1358 (Kaks 1252)	1358 (Kaks 1252)
			56. Yapının yol kotu altı kat sayısı	57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	58. Yapının toplam kat sayısı	59. İlave kat sayısı
			1	4	5	
			60. Yapının yüksekliği (m)	61. İlave kat yüksekliği (m)	62. Yapının sınıfı	63. Yapının grubu
			+12,50		4	B
			64. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)	65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)	66. Yapının arsa değeri (Bin TL.)	67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)
			475,00 -YTL	626.050,00 -YTL	1.768,64	627.818,64 -YTL
Toplam	1	1318				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. İSITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Üzaktan ısıtılmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kombi	70. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Fesepçelik <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Sıhhi 71. SICAK SU Temin Şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Pael-oil <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otomatik <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	73. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	74. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Hafif panel <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> 72. DÖŞEME <input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Ahşap
--	---	--	--	--

Yapının kısmen kullanılması mümkün olmayan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenbilmesi için, bu hükümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve /veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağı gömülü ortak alanları ile bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç projesinde belirlenemeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. Hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet dairesi ve/veya adet diğer kullanımları tamamla belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
76. Tarih ve Numarası	77. Ünitenin Adı	Konutun salını dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	8 odalı	TOPLAM
		78. Daire sayısı									M
		79. Parke olan daire sayısı									
		80. Bir dairenin yüzölçümü									

HD-YK-75-01 R(0)

1/3

31-HUG-2005 16/18

HİLKERİH KOCALI SİBESİ

90 262 3214386 P.02

İMAR DURUMU

SARAYBAHÇE BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	Adı ve Soyadı: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜD.
Sayı: 2652	Adres: T. HALK BANKASI A.Ş. KOCAELİ / İZMİT ŞUB.
Gün: 29/08/2005	29/08/2005 Tarih ve 2652 sayılı dilekçenize karşılıktır.

- Amme hizmetine ayrılan sahadadır. tevhit ve ifraz tabii sahadadır.
- Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman, a)İskan dış sahadadır.
b)Gelişmesahasındadır.
c)İskan sahasındadır.
d)Sanayi sahasındadır.
e)Ticaret bölgesindedir.
f)Otopark() grup.
- Applikasyon krokisi ibraz edilecektir.
- Hazır beton kullanılacaktır.
- Çatı kab yapılmaz.
- Harita ve Kad. Müd. den plankote alınacaktır. İstikamet rölivesi alınacaktır.
- İnşaat alanı zemin katlı arsa alanının max %...Toplam inşaat alanı... olacaktır.
- Parsel bazında yapılacak yapılar için jeolojik zemin etüd raporu alınacaktır.
- Bina su basman seviyesine geldiğinde Belediyemizden Temel üstü vizesi yapılacaktır.



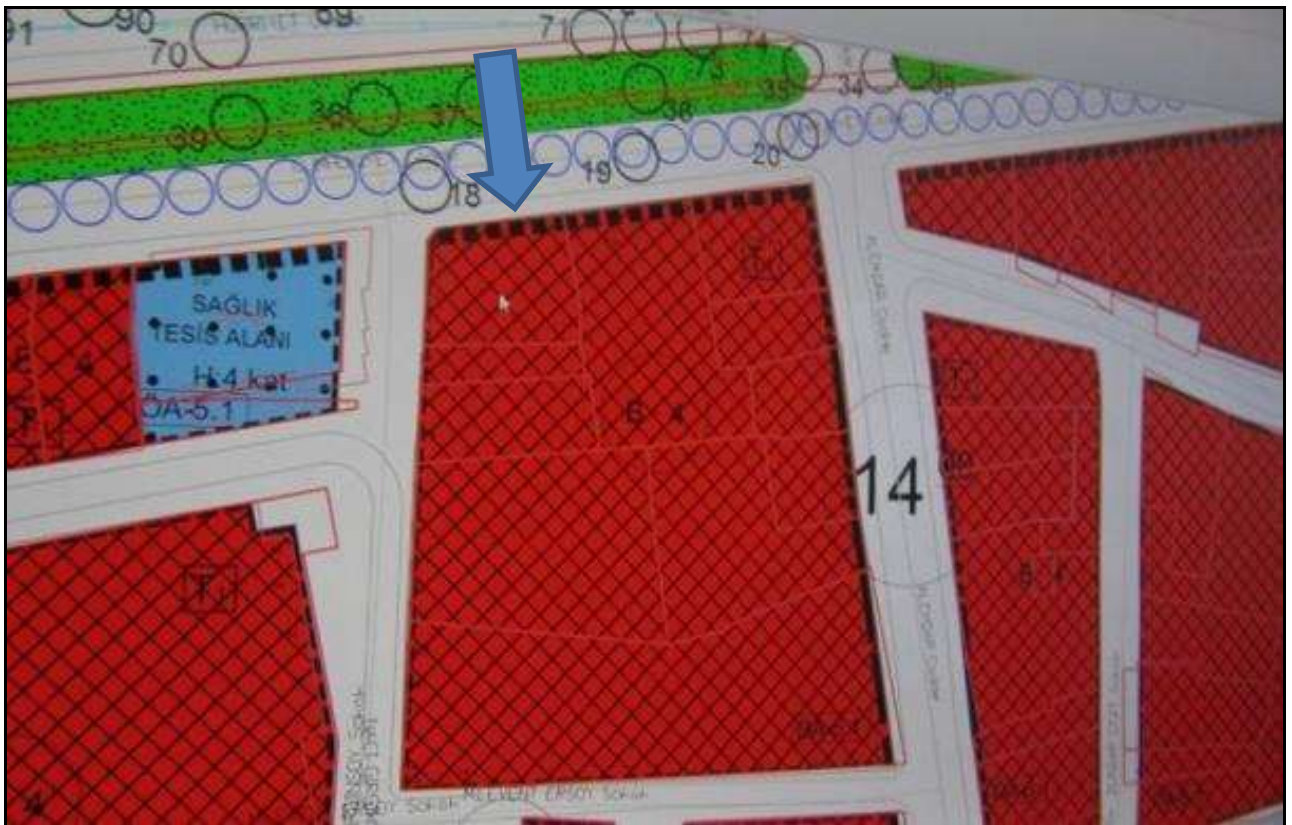
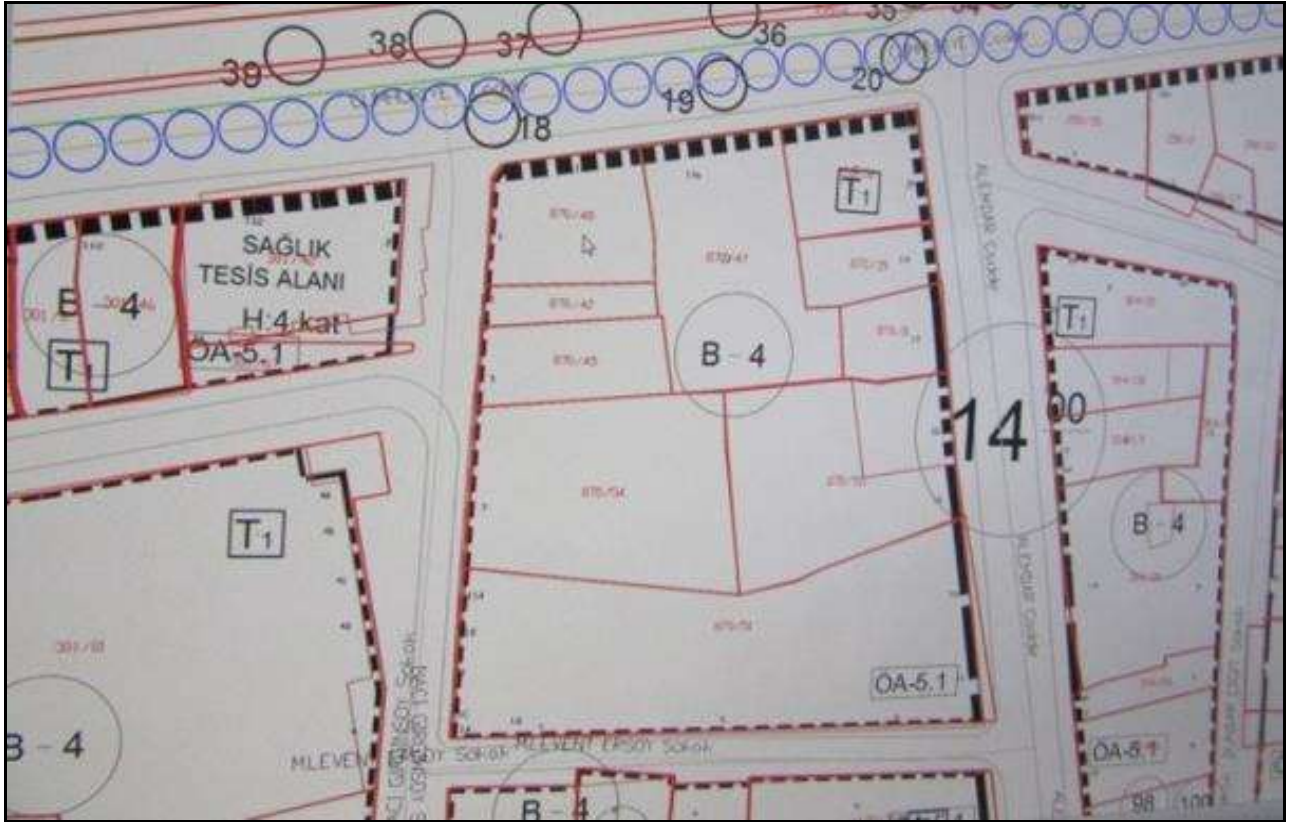
*PARSEL V NOLU ALANDA KALMAKTADIR.
 *BU İMAR DURUMU S.B.M. NİN 13052003 GÜN 64 NOLU KARARINA GÖRE DÜZENLENMİŞTİR.
 *PARSELİN ZEMİNDE TAMAMI ÇENBAHÇE MEVCUT İSTİKAMET) ÜST KATLARDA PLANI GİZİ OLACAKTIR.
 *KODSU 42 NOLU PARSELDE 02111977 /12-15 SAYILI 47 NOLU PARSELDE 08121983/13-19 SAYILI RUHSATLI BİNALAR BULUNMAKTADIR.
 *PARSEL I NOLU MERKEZİ İŞ ALAN SİNGRİNDA KALMAKTADIR.
 *PARSEL OTOPARK YASAKI OLAN BÖLGEDE KALMAKTADIR.
 *B.K.T.V.K K Kararı 23102003 tarih ve 10123 sayılı kararna göre işlen yapılacaktır.




İmar durumunu çizen
 Adı Soyadı: FULAN TOPRAK
 İmzası: *[Signature]*

Kat alanın imar yolu güzergahı	İMAR YOLU	Parsel yüksekliği	264,8	M2
Kat adedi	4 (DÖRT)	Azami bina sahası kat sayısı		
Bina yüksekliği	12,50 MT	İlave zemin kat sayısı		
Bina derinliği	PLAN GİZİ	Azami inşaat sahası kat sayısı		
Ön bahçe mesafesi	MEVCUT İST.	Azami bina sahası		M2
Kompo mesafesi (Yan bahçe)		Azami inşaat sahası		M2
Arka bahçe mesafesi	MEV. İZ. 5,25 mt	İlave zemin kat sayısı		M2
İnşaat eğimi	BÜTÜK	Mer'İ İmar planı	15-N/İ/a	
Çapı/Alan/Alan oranı	PARSEL	Ölçek	1/1000	
Mahalle	ÇENBAHÇE	Tasdik tarihi	S.B.M.K. 21.03.2003 / 137	
Katastro	Pafta: 13	Ada: 870	Parsel: 48	Belediye Meclis Kararı sayısı: S.B.B. 06.03.2003
İmar Şubesi Şefi ve denetçi	Adı: <i>[Signature]</i>	Soyadı: <i>[Signature]</i>	İmar İşleri Müdürü	Adı: <i>[Signature]</i> Soyadı: <i>[Signature]</i>
	Adı: <i>[Signature]</i>	Soyadı: <i>[Signature]</i>	İmza	Adı: <i>[Signature]</i> Soyadı: <i>[Signature]</i>
	29/08/2005			29/08/2005

Bu imar durumu yürürlükteki mevzuata göre tarzım edilmiş imar durumu yalnız proje tarzım etrilebilir.



İli	KOCAELİ	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>			Fotoğraf		
İlçesi	İZMİT						
Mahallesi	ÖMERAĞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	HÜRRİYET CAD.						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
6.519.193,14		13	870	48	ha	m ²	dm ²
		284,80 m2					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BETONARME BANKA HİZMET BİNASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 39785432					
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konsolidasyonu işleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		13352	7	610		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Suat Tan İzmit Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mühürlerin aynı günlerdeki birer parçası için tapu kütüğüne mütacaat edilmiştir. ** Tebliğat Kurumları Bakanlıklarınca gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	22.11.2016 10:46:35	2016-43167	20161122-912-F00813	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki	HÜRRIYET CAD.	
Zemin No	39785432	Clit / Sayfa No	7 / 610	
İl / İlçe	KOCAELİ / İZMİT	Ada / Parsel	870 / 48	
Kurum Adı	İzmit	Yüzölçüm	284,80000	
Mahalle / Köy Adı	ÖMERAĞA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BETONARME BANKA HİZMET BİNASI	
MÖLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 13352		

Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2016 / 10:48

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri-VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca


Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Mehmet Öztangut
E. Mehmet ÖZTANGUT
BAŞKAN

8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi


T.C.
RASRAKANIİK
Sermaye Piyasası Kurulu

10/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15-803
Konu : 8536
A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazımızda, Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında, anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafımızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Edipözü Yolu E-101 No:156 06530 ANKARA. Tel: (312) 290 40 90 Faks:(312) 290 90 00. Ayrıntılı bilgi için internet: www.spk.gov.tr 1/2
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez3 Çatı No:11 Kat:7 Şişli-İSTANBUL. Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00

8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulan yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtlık Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K:1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktileri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. </p> <p style="text-align: center;"> A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN </p> <p style="text-align: center;"> İMZA İMZA İMZA </p>  <p> Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p> <p style="font-size: small;"> DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli daireniz bünyesinde saklıdır. </p> <div style="text-align: right;">   <p style="text-align: center;"> KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerin İmzaya/Yetkililığa Katılıp Abdurrahman LOSUN </p> </div>	
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli maktbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / 8 Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363		A-2 / 1 - 1