

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

DEĞERLEME RAPORU



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, ÖMERAĞA MAHALLESİ,
13 PAFTA, 870 ADA, 48 PARSELDE "BETONARME BANKA HİZMET
BİNASI" OLARAK KAYITLI GAYRİMENKUL**

EKİM 2015

YÖNETİCİ ÖZETİ:

| | | |
|---|---|--|
| TALEP EDEN KURUM | : | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ | : | 14.10.2015 tarih ve 2015/23-3 nolu sözleşme |
| BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO | : | 14.10.2015 – 597930 |
| RAPORUN KONUSU | : | Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 13 pafta, 870 ada, 48 numaralı parselde kain "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz ve üzerinde yer alan banka hizmet binasının güncel satış ve kira değerinin tespiti. |
| Değerleme Tarihi | : | 20.10.2015 |
| RAPOR TARİH VE NO. | : | 26.10.2015 / 597930 |
| SAHİBİ | : | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| HİSSESİ | : | Tam |
| TAPU İNCELEMESİ | : | Değerleme konusu taşınmazın 19.10.2015 tarihli Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesine göre herhangi bir takyidat görülmemiştir. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandıği Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.) |
| İMAR DURUMU | : | İzmit Belediyesi Planlama Müdürlüğü ve İmar Müdürlüğü İmar Durum Bürosundan görevli yetkililerden edinilen bilgiye göre, taşınmazın konumlandığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 16.01.2014 tarih, 60 sayılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret" lejantlı alanında kalmaktadır. Parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 13.03.2014 tarih, 99 sayılı 1/1000 Ölçekli İzmit Revizyon Uygulama İmar Planında T1 Lejantlı ticaret alanı içerisinde yer almaktadır. Parsel için yapılaşma şartları; Bitişik Nizam, Hmax:4 kat olduğu bilgisi verilmiştir. |
| KISITLILIK HALİ | : | Taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali söz konusu değildir. |
| DEĞERİ | : | Mülkiyeti; HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 13 pafta, 870 ada, 48 parsel numarası ve "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı taşınmaza değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 10.200.000-TL (OnMilyonİkiYüzBinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. KDV HARIÇ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 70.000-TL (YetmişBinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. KDV HARIÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 840.000-TL (SekizYüzKırkBinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI | : | Ulaş ARSLANDOĞMUŞ (SPK Lisans No: 402185) |
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | : | Adnan ÇANGA (SPK Lisans No:402674) |

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkulün ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler
- 4.5- Gayrimenkulün Yapısal(İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4.7.1- Olumlu Faktörler
 - 4.7.2- Olumsuz Faktörler
- 4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- 4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
 - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları
 - 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları
 - 4.9.3- Nakit Akışı(Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları
- 4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar
- 4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,
- 4.13- Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi),
- 4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri
- 4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Nihai Değer Takdiri
 - 6.2.1- Satış Değeri Takdiri
 - 6.2.2- Kira Değeri Takdiri
 - 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

EK 1

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 14.10.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/23-3 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 26.10.2015 tarihinde, 597930 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE'ne ait olan; tapu kütüğünde; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 13 pafta, 870 ada, 48 parselde "Betonarme Banka Hizmet Binası" yer alan taşınmazın arsa + bina değerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değeri ile kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Ulaş ARSLANDOĞMUŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Adnan ÇANGA tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanı Ulaş ARSLANDOĞMUŞ tarafından 20.10.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 26.10.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 13 pafta, 870 ada, 48 parselde yer alan "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasıflı taşınmazın UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2015 tarih ve 2015/23-3 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tefvik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde Eti Mah Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 İlinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 22.07.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında **Kayseri'de Bölge Müdürlüğü** açılması kararlaştırılmış olup, 2011 Ekim ayı itibariyle faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon, Diyarbakır ve Konya**'da **3 Şubesi** bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir. Şirket; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. 2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirket, 2015 yılı ikinci çeyrek dönem sonunu, rayiç değerlerle 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 937 milyon TL aktif ve 845 milyon TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

Ortaklık Yapısı

| Hissedarın Adı Soyadı | Grubu | Pay Adedi | Pay Tutarı |
|-----------------------------------|-------|------------|--------------------------|
| Türkiye Halk Bankası A.Ş. | A | 1,58 | 11.739.936 TL |
| Türkiye Halk Bankası A.Ş. | B | 70,38 | 522.939.686 TL |
| Toplam: | | 71,96 | 534.679.622 TL |
| Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | A | 0,04 | 280.377 TL |
| Halk Finansal Kiralama A.Ş. | A | <0,01 | 1 TL |
| Halka Açık Kısım | B | 28,00 | 208.040.000 TL |
| Genel Toplam: | | 100 | 743.000.000,00 TL |

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine" ne ait olan; tapu kütüğünde; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 13 pafta, 870 ada, 48 parselde yer alan "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamındadır.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

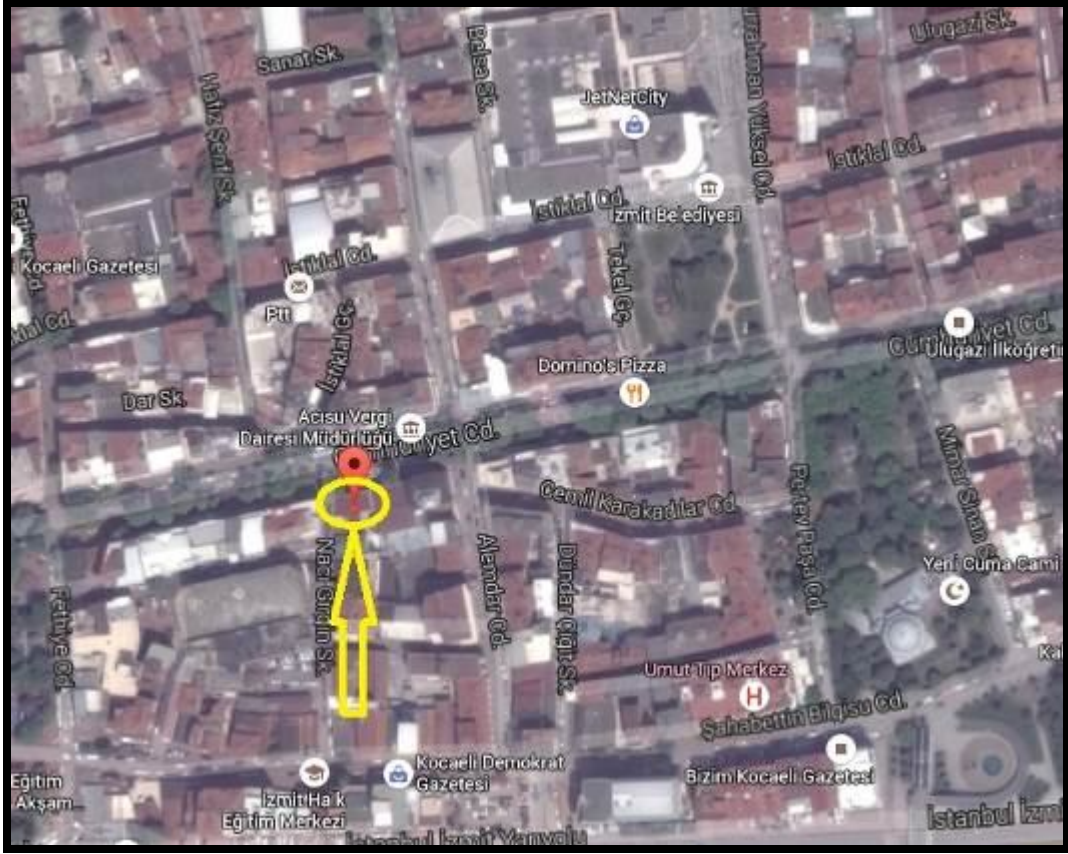
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi içerisinde, Cumhuriyet Caddesi'ne cepmeli konumda yer almaktadırlar. Taşınmaz parseli üzerinde yer alan binanın tamamı mahallinde Halk Bankası Kocaeli İzmit Şubesi, No:114 olarak bir bütün halinde hizmet vermektedir.

Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge ticaret + hizmet + konut mıntıkası şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazların yakın civarında İzmit Belediyesi, Belsa Plaza, İzmit Seka Devlet Hastanesi Ek Hizmet Binası, Vakıfbank İzmit Şubesi ve Acısu Vergi Dairesi yer almaktadır.

Taşınmaz, İzmit İlçe merkezinin kalbi olarak tabir edilen, yürüyüş yolu olarak da bilinen bölge içerisinde yer almakta olup, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım çok kolaydır.

KROKİ:



Sorgula

| İl | İlçe | Mahalle | Ada | Parsel | Tapu Alanı | Nitelik | Mevki | Pafta |
|---------|-------|---------|------|--------|-----------------------|-------------------------------|---------------|-------|
| Kocaeli | İzmit | Ömerağa | 8/70 | 48 | 204,80 m ² | Betonarme banka hizmet binası | Hürriyet cad. | 13 |

Ölçü Tanfisi Komşu Parselleri Göster Yazdır Koordinat İndir

Tüm hakları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne aittir. Sorgulama sonucu sunulan görüntüler bilgilendirme amaçlı olup, başka bir amaç için kullanılmamalıdır.



3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

| | |
|----------------------------|---|
| İli | Kocaeli |
| İlçesi | İzmit |
| Köyü | -- |
| Mahallesi | Ömerağa |
| Sokağı | -- |
| Mevkii | Hürriyet Cad. |
| Pafta No | 13 |
| Ada No | 870 |
| Parsel No | 48 |
| Yüzölçümü | 284,80 m ² |
| Ana Gayri. Niteliği | Betonarme Banka Hizmet Binası |
| Yevmiye No | 13352 |
| Cilt No | 7 |
| Sahife No | 610 |
| Tapu Tarihi | 28.10.2010 |
| Sahibi (Her Biri) | Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi |
| Hissesi | Tam |
| Edinme Sebebi | Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması |

3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

19.10.2015 tarihinde Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden alınan "Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde" herhangi bir takyidat görülmemiştir. aşağıdaki beyanlar görülmüştür. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)

- Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarında "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı durumdadır.

Taşınmaz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

➤ İmar Pafta Sureti;

Değerlemeye konu taşınmaz parseline ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Pafta Örneği ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği İzmit Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**" başlığı altında verilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

İzmit Belediyesi tarafından, 5 kat için verilmiş 21.10.2005 tarih, 94 numaralı 1.252 m² banka ve 66 m² sığınak için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı.

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

İzmit Belediyesi tarafından, 5 kat için verilmiş 09.03.2007 tarih, 7/18 numaralı 1.252 m² banka ve 66 m² sığınak için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi.

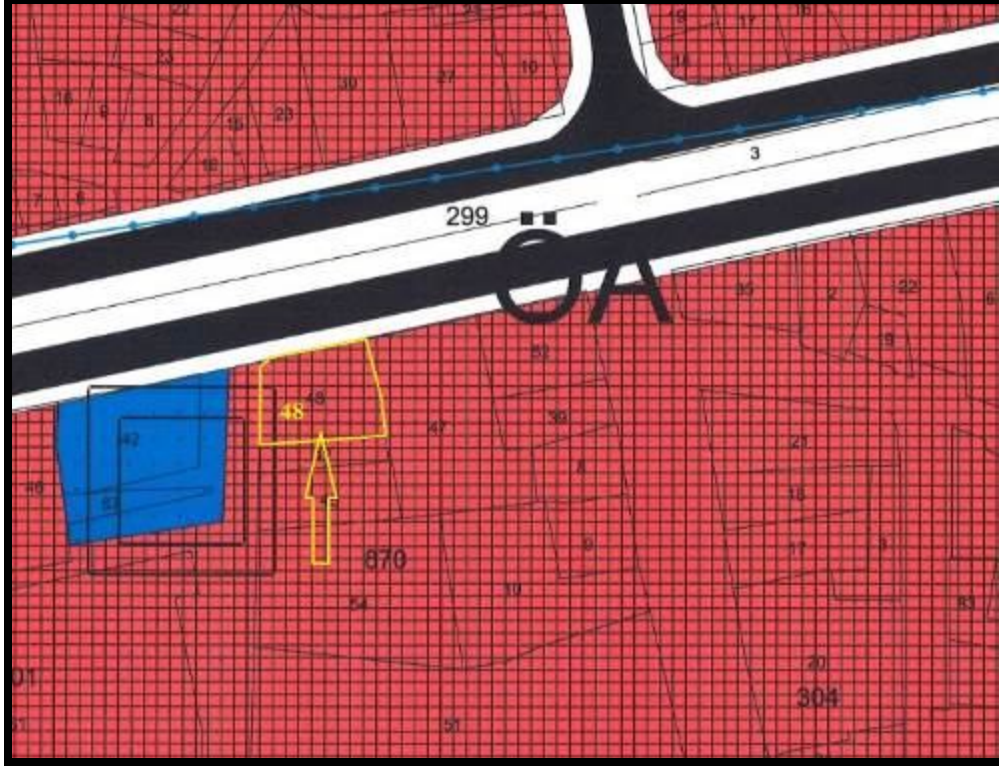
➤ Mimari Proje

İzmit Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nden alınan arşiv dosyasında yapılan incelemede; yapı ruhsatına göre 03.10.2005 tarih onaylı mimari projesi incelenmiştir.

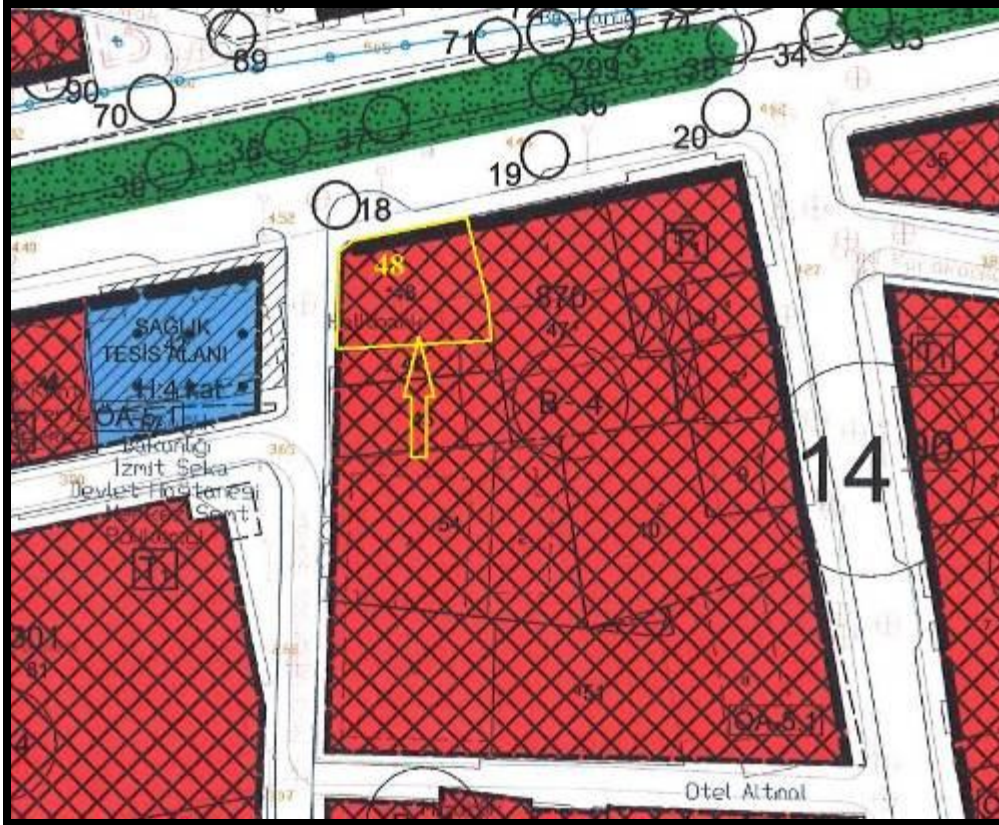
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

İzmit Belediyesi Planlama Müdürlüğü ve İmar Müdürlüğü İmar Durum Bürosundan görevli yetkililerden edinilen bilgiye göre, taşınmazın konumlandığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 16.01.2014 tarih, 60 sayılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret" lejantlı alanında kalmaktadır. Parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 13.03.2014 tarih, 99 sayılı 1/1000 Ölçekli İzmit Revizyon Uygulama İmar Planında T1 Lejantlı ticaret alanı içerisinde yer almaktadır. Parsel için yapılaşma şartları; Bitişik Nizam, Hmax:4 kat olduğu bilgisi verilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Pafta Örneği



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği



T1 lejantlı alana ait plan notuna göre;

3.5.1. T1: Merkezi Ticaret Alanı içerisinde, ticari aktivitelerin yoğunlaştığı **1 nolu uygulama alanlarını** tanımlar. Bu alanlarda imar planı üzerindeki yapılanma düzeni sembolleri fiziki yapılaşma düzenini ifade eder. İmar planı uygulama hükümlerinde yapılanma düzeni kapsamında T1 hükümleri dışındaki tanımlamalarda yer alan yapı yoğunluğu sınırlamalarını içermez.

3.5.1.a. İmar planı üzerinde **T1** tanımlaması getirilmiş olan yapı adalarında yer alan parsellerin zemin katları ve varsa bodrum katları **arsa kullanma** oranı 1.00 olacak şekilde arsa derinliğince yapılabilir. Zemin katların arsa derinliğince uygulanacağı parsellerde, imar planı üzerinde belirtilen veya uygulama hükümlerinde ifade edilen ön ve yan bahçe mesafelerinin binaların zemin katlarında uygulanması zorunludur. Bahçe mesafelerinin gerektirdiği durumlarda imar planında veya uygulama hükümlerinde belirtilen ön ve yan bahçe mesafeleri uygulanacak şekilde ve gerektirdiği miktarda zemin kat arsa kullanma oranı kısıtlanarak uygulanır. Daha önceden 20 m. derinlik şartı olan parsellerde bulunan yapıların arka istikamet hattındaki mevcut yapılaşmaya uyulur.

3.5.1.b. İmar planında kat adedi 4 kata kadar (4 kat dahil) belirlenen ve T1 tanımlaması getirilmiş olan yapı adalarında yer alan binaların zemin katları üzerinde yapılacak **normal katlarda**; Arka cephe yapı yaklaşma mesafesi $h/2$ koşulunun uygulanması ile 20m. ve daha az bina derinliği elde edilmesi durumunda normal katlarda bina derinliği 20m.'yi geçmemek şartıyla parsel sınırına olan arka cephe yapı yaklaşma mesafesi minimum 3m. Olarak uygulanacaktır. Parsel derinliklerinin zemin kat üzerindeki normal katlarda $h/2$ koşulunun uygulanması ile 20m.'nin üzerinde derinlikte bina yapmaya uygun ölçülere imkân tanınması durumunda, normal katlarda bina derinliği 30m.'yi aşmayacak şekilde arka cephe yapı yaklaşma mesafesi $h/2$ koşulu uygulanarak yapılaşma oranı yeniden düzenlenebilir. Bu koşulun uygulanması ile parsel derinliğinin imar planı üzerinde ifadelendirilmiş arazi kullanım kararlarının ve yapı yoğunluklarının değişmesine neden olunması veya imar planı kat düzeninde olumsuz bütünleşmelere neden olunması durumunda, 20m. derinliğin üzerinde elde edilen ilave alan toplam derinliği 30m.'yi aşmamak üzere imar planı kat sayısı veya bahçe mesafeleri ile kısıtlanarak yeniden koşullandırılır.

3.5.1.c. İmar planında kat adedi 4 kat üzerinde belirlenmiş ve T1 tanımlaması getirilmiş olan yapı adalarında yer alan binaların zemin katları üzerinde yapılacak **normal katlarda**, parsel sınırına olan arka cephe yapı yaklaşma mesafesi; komşu parsellerin tamamında ruhsatlı ve bina derinliği 20m.'nin altında yapılar (20m.dahil) varsa bina derinliği max. 20m.'yi aşmayacak şekilde 3m. olarak uygulanır. Komşu

parsellerin en az birisi boş veya bina derinliği 20m.'nin üzerinde bina varsa, bina derinliği 30 m. yi geçmemek üzere arka cephe yapı yaklaşma mesafesi $h / 2$ olarak uygulanır. Normal katlarda oluşacak bina derinliği 20m. ve altında olması durumunda arka cephe yapı yaklaşma mesafesi 3m. olarak uygulanacaktır. Parsel derinliklerinin zemin kat üzerindeki normal katlarda $h/2$ koşulunun uygulanması ile 20m.'nin üzerinde derinlikte bina yapmaya uygun ölçülere imkan tanınması durumunda, normal katlarda bina derinliği 30m.'yi aşmayacak şekilde arka cephe yapı yaklaşma mesafesi $h/2$ koşulu uygulanarak yapılaşma oranı yeniden düzenlenebilir. Bu koşulun uygulanması ile parsel derinliğinin imar planı üzerinde ifadelendirilmiş arazi kullanım kararlarının ve yapı yoğunluklarının değişmesine neden olunması veya imar planı kat düzeninde olumsuz bütünleşmelere neden olunması durumunda 20m. derinliğin üzerinde elde edilen ilave alan , toplam derinliği 30m'yi aşmamak üzere imar planı kat sayısı veya bahçe mesafeleri ile kısıtlanarak yeniden koşullandırılır.

3.5.1.d. Arka cephe hattında yapı yaklaşma mesafesi uygulanmamış ruhsatlı binalar bulunan **20m. ve altında** derinliği olan parsellerde, bina derinliği parsel derinliğince oluşturularak arka cephe hattı yapı yaklaşma mesafesi uygulanmaz.

3.5.1.e. Bina derinliği 10m.'nin altında oluşan parsellerde arka cephe hattı parsel sınırına 3m.'den az yaklaşmamak üzere komşu parseller göz önünde bulundurularak düzenlenir. Bina derinliğinin 7m.'nin altında kalması ve tevhit koşulunun yerine getirilememesi durumunda arka cephe hattı için çekme mesafesi uygulanmaz.

3.5.1.f. Arka cephe hattında minimum 3m. çekme mesafesi oluşmadan kapı ve pencere açılmaz.

3.5.1.g. 40m. ve altında derinliği olan iki yola cepheli parsellerde, bina derinliği max. 40m. olacak şekilde tek bir blok oluşturulabilir. Bu düzenleme kapsamında kot farkından kaynaklanan bodrum katların oluşması durumunda alt kotta kalan yolda oluşan cephede imar planı kat sayısını arttırıcı oluşumları kısıtlamak ve imar planı kat düzenini değiştirici nitelikte düzenlemelere imkân tanınmasını engellemek amacıyla blok derinliği parçalar oluşacak şekilde kademelendirilmelidir.

3.6-Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak;

- Değerleme konusu taşınmaz parseli; 1/1000 Ölçekli İzmit Revizyon Uygulama İmar Planında "T1" Lejantlı ticaret alanı içerisinde yer almaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkul 28.10.2010 tarih ve 13352 yevmiye numarası ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden tescil edilmişlerdir.
- Değerleme konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyünde "bina" olarak yer alması uygundur.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerleme konusu taşınmaz, kamu binası olması dolayısı ile yapı denetimden muaf tutulmuştur.

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kocaeli İli:

Tarihi: Asya ile Avrupa kıtaları arasında önemli kara ve demiryolu güzergâhlarının 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. İlk 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. Bitinya Krallığı'nın yıkılıncaya kadar başkenti kalacak bu kente, kurucusundan dolayı Nicomedia adı verilir.

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 kapatarak ulaşımı İznik üzerinden sağlamasıyla Nicomedia, eski önemini kaybetti.

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.

Kocaeli, Osman Bey ve oğlu Orhan Bey'in uç beylerinden Akçakoca tarafından 1337 yılında Osmanlı topraklarına katıldı. Nikomedyâ Osmanlı egemenliğine geçtikten sonra, önce İznikmid, daha sonra İzmid (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 güzergâhında 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 manâsına gelen 'KOCAELİ' adı verildi.

I. 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 imkânlarının 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.

Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet

göstermektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkânını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.

Konum ve Nüfus: Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40°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 itibariyle 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. İlidir.

Ulaşım: Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkânlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkânları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.

Coğrafi Yapısı: Sakarya Nehri'nin batı yakasından başlayarak Pamukova ve İznik Gölü'nün kuzeyinde Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hâkim bir konumdadır. Samanlı Dağları'nın en yüksek noktası 1.601 m. yüksekliğindeki Kartepe'dir. (eski adı Keltepe). İldeki diğer önemli dağlar Dikmen Dağı (1.387 m.), Naldöken Dağı (1.125 m.), Naz Dağı (917 m.) ve Çene Dağı'dır. (646 m.)

İlde çok sayıda küçük dere vadisi vardır. Ovalar genellikle akarsuların yığıntılarıyla oluşmuş küçük alüvyal düzlükler niteliğindedir. Karadeniz'e dökülen akarsuların oluşturduğu vadiler, Kocaeli yarımadası'nın yeni bir biçim almasına yol açan tektonik hareketlerin öncesinde ortaya çıkmış, buna karşılık Marmara Denizi'ne dökülen akarsu vadileri ise tektonik hareketlerin sonrasındadır.

Kocaeli Yarımadası'nın bugünkü biçimi, İzmit Körfezi ve Sapanca Gölü gibi tektonik çöküntüler, Karadeniz gibi çanaklaşmalar ve deniz yüzeyindeki değişmelerle belirlenmiş yarımadanın kıyı kesimlerinde denize taraçalar oluşmuştur. Bu arada akarsuların aşağı çığırlarında da genişleyen alüvyal dolgu tabakalar ve kıyı birikim kuşakları oluşmuştur. Daha öncede belirtildiği gibi yarımadaadaki su bölümü çizgisi, İzmit Körfezi'ne çok yakın bir kesimden geçmektedir.

İl topraklarından kaynaklanan suların bir bölümü Karadeniz'e, bir bölümü de Marmara Denizi'ne ulaşır. Kocaeli Yarımadasında uzanan dağların sırtı İzmit Körfezi ve Marmara'ya daha yakın olduğundan Karadeniz'e dökülen akarsular daha uzundur. Gebze'nin Tepecik köyü yakınlarından doğan 71 km. uzunluğundaki Riva (Çayağzı) Deresi İstanbul Boğazı girişinin hemen doğusundan Karadeniz'e dökülür. Ağva Deresi de denin Göksu Deresi

Karayakuplu köyü yakınlarından çıkar ve Ağva'da Karadeniz'e ulaşır. Yine Karadeniz'e dökülen Yulaflı Deresi'nin uzunluğu 43 km'dir. Üzerinde İstanbul'a su sağlayan Darlık Barajı bulunan Darlık Deresi de Kocaeli'nden doğar.

Denizli köyünden doğup Karadeniz'e dökülen Kocadere'nin uzunluğu 50 km'dir. İl topraklarından doğup, il sınırları içinde Karadeniz'e dökülen başlıca akarsu Kandıra ilçesindeki Sansu'dur. Sakarya Nehri'ne Karadeniz'e dökülmeden önce katılan son akarsu olan Kaynarca Deresi de Kandıra ilçesinden doğar. Samanlı Dağları'ndan doğan Kirazdere İzmit kentinde körfeze dökülür. Bu dere üzerindeki Kirazdere Barajı'nın yapımı 1997'de tamamlanmıştır. Gebze ilçesindeki Dilovası Deresi'nin uzunluğu 12 km'dir. Pelitli köyünün güneyinden ve Tavşanlı köyünün kuzeyinden geçerek İzmit Körfezi'ne dökülür.

Batı bölümündeki 7 km'si Kocaeli sınırları içerisinde kalan Sapanca Gölü'nün yüzölçümü 47 km²'dir. Uzuntarla, Maşukiye ve Eşme Beldelerine sınırdır. İzmit kentine su sağlayan Kirazdere Barajı'nın ardında yer alan yapay göl ise 1,74 km²'lik bir alanı kaplar. Bir başka yapay göl de Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından kentin su ihtiyacını karşılamak için yaptırılan barajın ardında su toplanması sonucu oluşan Yuvacık Baraj Gölü'dür.

İklimi: 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.

İzmit İlçesi:

Tarihi: İzmit ilçesinde yerleşim, günümüzde Başiskele ilçesinin sınırları içinde kalan Astakoz antik şehrinin yağmalanmasında, ilçenin deniz kıyısına kurulan Nikomedia şehri ile başlar. Bitinya ve Roma döneminde, Marmara kıyılarındaki en önemli yerleşim yerlerinden biri olan bu şehir zamanla güneye ve doğuya genişleyerek, şimdiki ilçe sınırlarının dışında Başiskele, Kartepe ve Derince ilçesinin de büyük bölümünü kapsayan Kocaeli ilinin merkezi olan İzmit şehrine dönüşür. İlçe bu şehrin tarihi merkezidir. Genişleyerek tüm ili kapsamaya başlayan şehir nedeniyle İzmit adı kaldırılır ve şehir il adı ile anılmaya başlar. İzmit adının yaşatmak içinde, eski İzmit şehrinin kuzeyinde yer alan bu alan İzmit adında yeni bir ilçe olarak düzenlenir. İlçenin logosu ve sınırlarının büyük bölümü Saraybahçe belediyesinden gelmektedir.

Coğrafi Yapısı: İzmit ilçesi Kocaeli ilinin merkezinde yer almakta olup Kocaeli ilinin merkez ilçesidir. İzmit'in yüzölçümü; 18,71 km²; belediye sınırları, 39,33 km²; mücavir alan olmak üzere toplam 58,04 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir denizyoludur. Kocaeli'nin merkez ilçesi olan ve aynı adı taşıyan İzmit, Körfez'in doğu ucuna yakın bir kıyı kentidir. Türkiye'nin Asya ile Avrupa arasındaki en önemli geçiş güzergahının üzerinde kurulmuş, tarihi bir kenttir. Büyük sanayi kuruluşlarının ve alışveriş merkezlerinin bulunduğu İzmit'in nüfusu köy ve bucaklarıyla birlikte toplam 371.725'e ulaşmıştır. İzmit sanayi kenti olarak tanınmasının yanı sıra, kültür, sanat ve eğitim kenti olma yolunda ciddi atılımlar yapan bir kenttir. Kente özgü bir tatlı olan pişmaniye ile de dünya çapında bir üne sahiptir.

İklimi: İzmit ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İlçemizde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanır. İlçemizde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 41,6 D C (11 Ağustos 1970), en düşük hava sıcaklığı -8,7°C (4 Şubat 1960), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8°C'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı 800 mm'dir. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Kültür ve Turizm: İzmit, Körfez'in doğu ucuna yakın bir kıyı kenti olup sanayileşmesinin, tarihi ve turistik olarak tanınmasının yanı sıra, kültür, sanat ve eğitim alanında da ciddi atılımlar yapan bir kenttir. En önemli kültür merkezlerinden biri Sabancı Kültür Merkezi'dir. Tiyatro etkinlikleri, sergiler, gösteriler ve konserlerin düzenlendiği, yediden yetmişe tüm halkın yararına sunulduğu merkezin hemen yanında bulunan İl Halk Kütüphanesi, iki kattan oluşan geniş bir alanda, araştırma yapmak isteyen herkese

hizmet vermektedir. Süleyman Demirel Kültür Merkezi de ilimizin önemli Kültür ve Sanat merkezlerindedir. Kocaeli Büyükşehir Belediye Tiyatrosunun merkezi de burada yer almaktadır. Başta Büyükşehir Belediye Tiyatrosu olmak üzere, birçok tiyatro, yıl içinde gösterilerini sürdürmekte, oyunlarını İzmit halkının beğenisine sunmaktadır. Uzun yıllar vilayet binası olan kullanılan Abdüaziz'in Av Köşkü, tekrar düzenlenerek İzmit Müzesi olarak kullanıma açılmıştır. Aslına uygun olarak restore edilen İzmit Garı, Ambar binası ve etrafındaki alan, tarihi eserlerin sergilendiği bir müze olmanın yanı sıra, bir eğlence ve dinlenme alanı olarak da değerlendirilmek üzere hazırlanmaktadır. Hemen her mahallede belediye ve Halk Eğitim Merkezi işbirliği ile kurulmuş olan Saraybahçe Belediyesi Kültür Evleri'nde, sabun, yemek, biçki-dikiş gibi birçok konuda kurslar açılmakta, kursiyerlere mesleki eğitim imkanı sunulmaktadır. Bu kurslarda üretilen çalışmalar Sanat Sokağı'nda sergilenerek halkın beğenisine sunulmaktadır. Kültür Evleri köylerde de çalışmalarını sürdürmekte, Milli Eğitim Bakanlığından onaylı verilen diplomalarla, kurslara katılanların mezuniyeti sağlanmaktadır. Belediye tarafından kurulan Kreş ve Çocuk Klübü, 150 öğrenci kapasitesine sahip olup, ilk ISO 9001.2000 belgeli kreş ve yaratıcı, kendine yetebilen özgür çocuklar yetiştirme hedefiyle çalışmaktadır.

İzmit'in en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan OUTLET CENTER, alışveriş dükkânları, cafeleri ve sinemasıyla şehrin sosyal ve kültürel hayatına hizmet eden çağdaş bir kuruluştur.

Şehrin merkezinde bulunan DOLPHİN CENTER da aynı amaçla faaliyetlerini sürdürmekte, modern görünümü ve huzur veren mimari yapısıyla sadece İzmit'lilerin değil, turizmin de hizmetinde olmaya devam etmektedir. Saraybahçe Nikâh Salonu Ve Kültür Merkezi, Dolphin Center'in hemen yanındadır. Nikâh salonu olarak kullanılmasının yanı sıra, panel ve konferansların da yapıldığı 542 kişi kapasiteli salon, çok işlevli bir alan olarak kullanılmaktadır.

İrili ufaklı bir çok yatın demirlediği Marina'sından, beş yıldızlı oteline kadar tüm turizm işletmeleri, yerli ve yabancı turizme hizmet edebilecek bir anlayışla işletilmektedir.

İzmit, birçok spor aktivitelerinin yapıldığı bir yerdir de aynı zamanda. 1954 yılından beri faaliyet gösteren İzmit Yelken Klübü, gençlerin usta birer yelkenci olma sürecine katkıda bulunmakta, usta öğretmenlerin denetiminde çalışan gençler, her geçen gün profesyonelleşmektedirler.

Buz Sporları Salonu'nda birçok çocuk buz hokeyi ile tanıştırılmaktadır. Yakın gelecekte, buz hokeyinde iddialı olacak bir ekip bu salonda çalışmalarını sürdürmektedir. Yine aynı

salonda, buz balesi dalında da çalışmalar yapılmakta, uluslararası yarışmalarda dereceye girecek kadar başarılı çocuklar yetiştirilmektedir.

Çocuklar arası boks karşılaşmalarının düzenlendiği Atatürk Spor Salonu, daha birçok spor aktivitelerinin de yapıldığı bir salondur.

Tenis kortları, küçük- büyük her yaştan insanın tenis sporunu öğrenebileceği, oynayabileceği ve geliştirebileceği alanlar olarak düzenlenmiştir.

Başlangıçta sadece endüstrinin sergilenmesi için kurulan Kocaeli Fuar Alanı, 80li yıllara gelindiğinde halkın en önemli gezinti, spor, dinlenme ve eğlence alanı halini almış, bir komplekse dönüşme sürecine girmiştir. Yapılan çalışmalar sonucu, İzmit halkı nefes alabileceği yeşil bir mekâna sahip olmuştur.

*Yukarıdaki verilerin dayanağı; Kocaeli Valiliği, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, İzmit Belediyesi Resmi Web Siteleri, <http://www.turkcebilgi.com> ve tr.wikipedia.org resmi web siteleri.

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia

fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

2014 yılı 29 Ocak tarihinde TCMB faiz oranını yükseltmesi ve yaşanan siyasi gelişmeler (yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimleri) Mayıs 2015 tarihine kadar ülke gayrimenkul sektörü başta olmak üzere bir önceki yılın aynı dönemine göre bir yavaşlamaya neden olmuştur.

4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

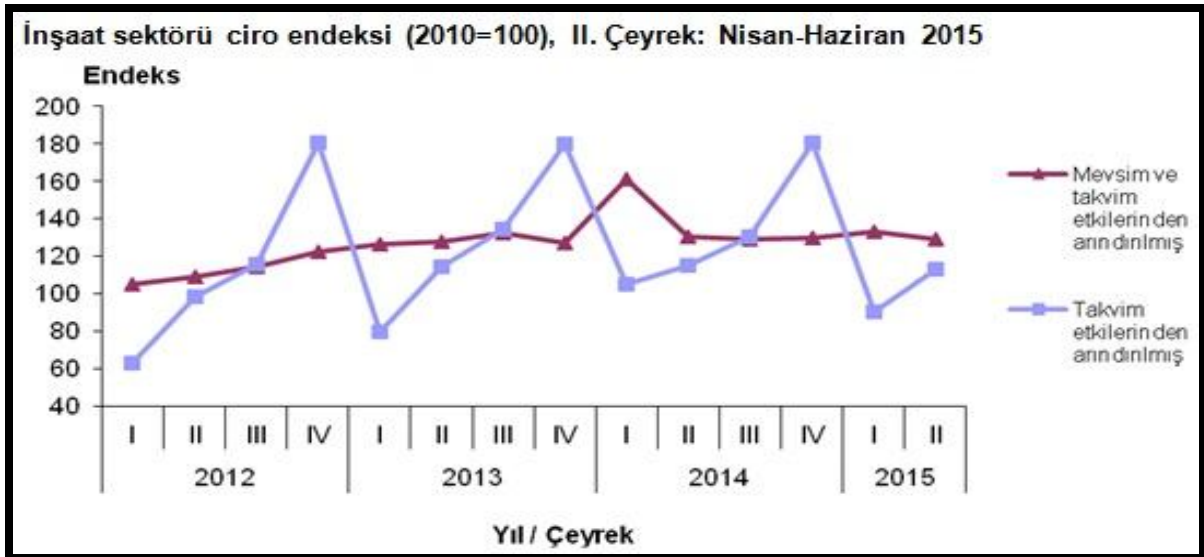
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılacak tüm altyapının ilk adımı "inşaat"la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki "inşaat"la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin lokomotifini" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

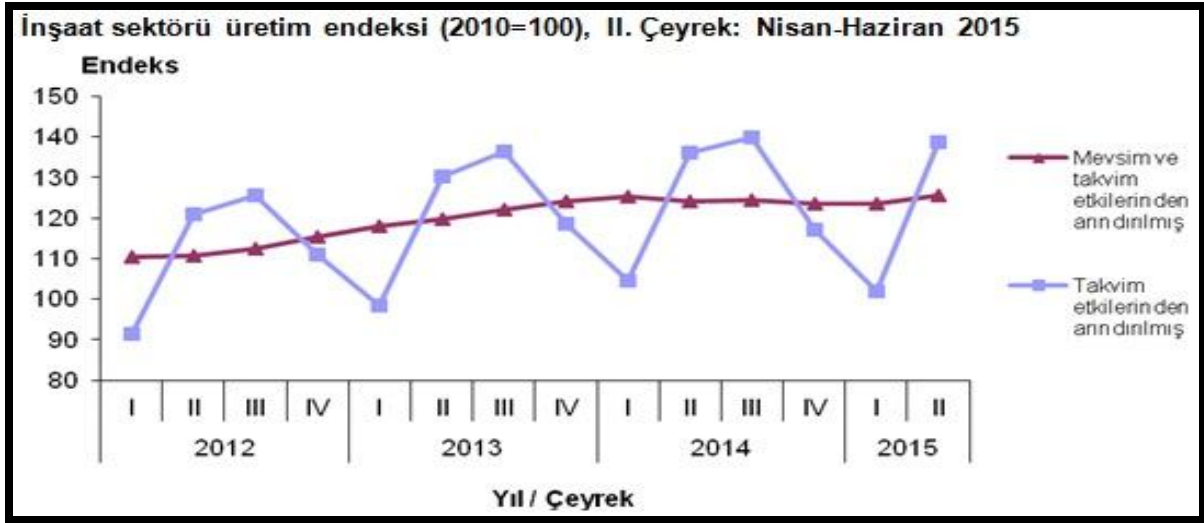
İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 oranında azaldı.



İnşaat sektöründe üretim %1,5 arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,8 oranında arttı.



İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2015

| Gösterge | Arındırılmamış | | Takvim etkilerinden arındırılmış | | Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış | |
|----------|----------------|--------|----------------------------------|--------------------|--|-----------------------|
| | Endeks | Endeks | Endeks | Yıllık değişim (%) | Endeks | Çeyreklik değişim (%) |
| Ciro | 113,2 | 113,2 | 113,2 | -1,6 | 129,1 | -3,1 |
| Üretim | 139,5 | 139,5 | 138,6 | 1,8 | 125,5 | 1,5 |

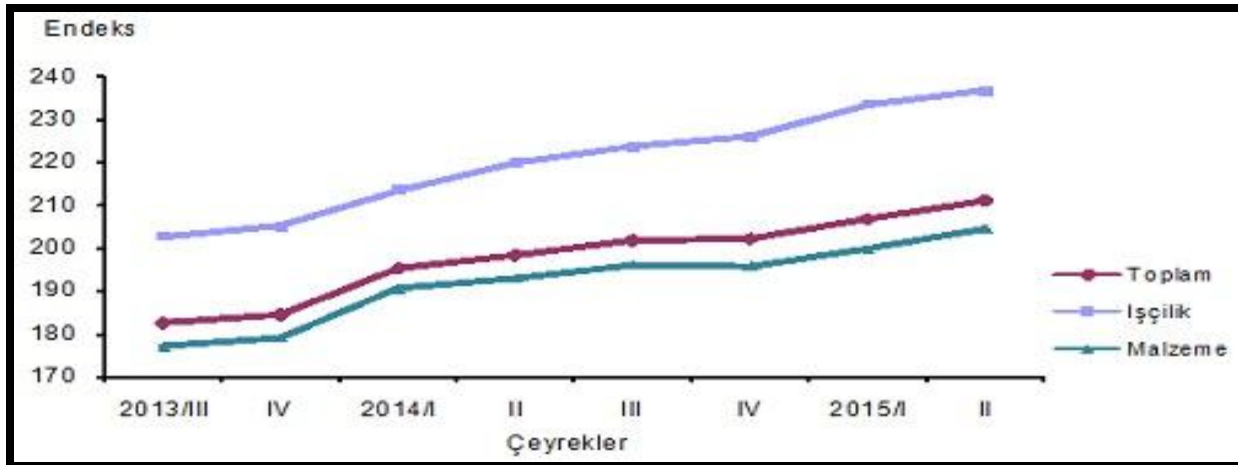
Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

BİME’de 2015 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,4 malzeme endeksi ise %2,4 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %7,6 ve malzeme endeksi %6,0 arttı.

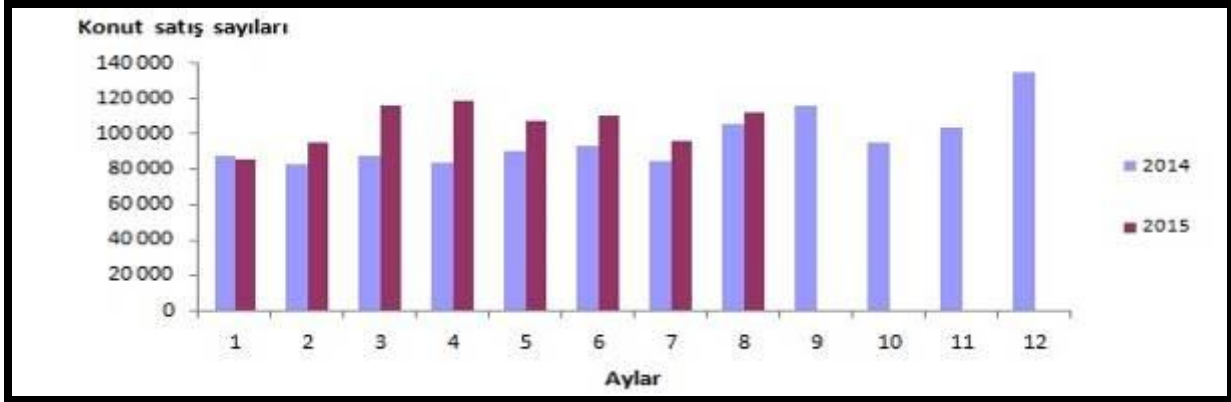
Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), II. çeyrek, 2015

| | 2014 Yılı II. çeyrek | | | 2015 Yılı II. çeyrek | | |
|--|----------------------|---------|---------|----------------------|---------|---------|
| | Toplam | İşçilik | Malzeme | Toplam | İşçilik | Malzeme |
| Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%) | 1,7 | 3,0 | 1,3 | 2,1 | 1,4 | 2,4 |
| Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%) | 11,4 | 9,8 | 11,9 | 6,4 | 7,6 | 6,0 |
| Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı (%) | 9,1 | 8,1 | 9,4 | 8,0 | 9,3 | 7,6 |

Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015**Konut Satış İstatistikleri;**

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,5 oranında artarak 112.463 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18.873 konut satışı ile en yüksek paya (%16,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.139 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 6.490 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkâri ve 57 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2014-2015



İpotekli konut satışları 2015 Ağustos ayında 36.021 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artış göstererek 36.021 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.593 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,2 ile Ardahan oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 76 442 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında artarak 76.442 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.280 konut satışı ve %14,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,8 oldu. Ankara 8.488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.196 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 7 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2015 Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2015



Konut satışlarında 53.218 konut ilk defa satıldı.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %9 artarak 53 218 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 070 konut satışı ile en yüksek paya (%17) sahip olurken, İstanbul'u 6 153 konut satışı ile Ankara ve 2 709 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 59 245 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artış göstererek 59 245 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 803 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %51,9 oldu. Ankara 6 986 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 781 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 artarak 2 044 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ağustos 2015'te ilk sırayı 602 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 518 konut satışı ile Antalya, 177 konut satışı ile Bursa, 147 konut satışı ile Yalova, 110 konut satışı ile Sakarya ve 108 konut satışı ile Trabzon izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 401 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 271 konut ile Suudi Arabistan, 226 konut ile Kuveyt, 155 konut ile Rusya Federasyonu ve 86 konut ile İngiltere izledi.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Haziran, 2015

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %27,4, yüzölçümü %28,4, değeri %22,9, daire sayısı %27,7 oranında azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m² iken; bunun 48,5 milyon m²'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m²'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m²'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m² (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m² (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m² (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² (%1,5) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 423 bin 360 dairenin 388 bin 356'sı özel sektör, 28 bin 107'si devlet sektörü ve 6 bin 897'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,4 milyon m² (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m² (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m² (%4,1) ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkâri ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 101 bin 352 adet (%23,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 31 bin 888 adet (%7,5) ile Ankara ve 19 bin 544 adet (%4,6) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Artvin oldu.

| Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015 | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|--|------|
| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%) | |
| | 2015 | 2014 ⁽¹⁾ | 2013 ⁽¹⁾ | 2015 | 2014 |
| Bina sayısı | 58 388 | 80 395 | 58 305 | -27,4 | 37,9 |
| Yüzölçümü (m ²) | 89 599 457 | 125 119 590 | 82 394 974 | -28,4 | 51,9 |
| Değer (TL) | 75 623 477 841 | 98 127 507 914 | 58 366 659 746 | -22,9 | 68,1 |
| Daire sayısı | 423 360 | 585 447 | 409 443 | -27,7 | 43,0 |

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %19,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %26,8, yüzölçümü %19,4, değeri %13,8, daire sayısı %16,6 oranında azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m² iken; bunun 40,8 milyon m²'si (%60,2) konut, 16,0 milyon m²'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m²'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m² (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m² (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m² (%88,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,9 milyon m² (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² (%2,8) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 351 bin 210 dairenin 326 bin 722'si özel sektör, 15 bin 839'u devlet sektörü ve 8 bin 649'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 12,2 milyon m² (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7,5 milyon m² (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m² (%5,8) ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkâri ve Muş oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 73 bin 351 adet (%20,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 32 bin 226 adet (%9,2) ile Ankara ve 23 bin 545 adet (%6,7) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Ardahan oldu.

| Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015 | | | | | |
|---|----------------|---------------------|---------------------|--|------|
| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%) | |
| | 2015 | 2014 ⁽¹⁾ | 2013 ⁽¹⁾ | 2015 | 2014 |
| Bina sayısı | 51 951 | 70 980 | 52 340 | -26,8 | 35,6 |
| Yüzölçümü (m ²) | 67 758 404 | 84 114 168 | 59 793 865 | -19,4 | 40,7 |
| Değer (TL) | 56 166 683 484 | 65 156 774 358 | 41 527 659 864 | -13,8 | 56,9 |
| Daire sayısı | 351 210 | 420 877 | 318 418 | -16,6 | 32,2 |

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

2015 yılının ilk yarısında ekonomik faaliyetin durgunluğunu devam ettirmesi ve yılın tamamı için büyüme oranını yüzde 3,0 ile sınırlaması bekleniyor. Ekonomideki belirsizlik düzeyi göz önüne alındığında, hane halkları ve şirketler harcama kararlarını Haziran seçimlerinden sonra erteleyebilirler; dolayısıyla o zamana kadar ekonomik faaliyette anlamlı bir hızlanma olası görünmemektedir. Bununla birlikte, seçimlerden sonra özel harcamaların kayda değer ölçüde toparlanması ve 2015 yılının ikinci yarısında tekrar büyümenin ana sürükleyicisi olması beklenmektedir. Bu beklenti siyasi belirsizliğin seçimlerden sonra ortadan kalkacağı ve ekonomiye olan güvenin yeniden tesis edileceği varsayımına dayanmaktadır. 2015 yılının ikinci yarısındaki toparlanmanın 2016 yılı boyunca devam etmesi ve büyüme oranını yüzde 3,9'a çıkarması beklenmektedir. 2017 yılında ise büyüme hızının yeni potansiyel büyüme oranına doğru ineceği öngörülmektedir. Düşen petrol fiyatları sayesinde, cari açık 2015 yılın da yüzde 4,4'e düşecektir ve dış finansman ihtiyacı yaklaşık 200 milyar ABD\$'na inecektir (34,6 milyar

ABD\$ cari açığın kapatılması için, 166 milyar ABD\$ mevcut dış borcun çevrilmesi için). Enflasyonun 2015 yılında yüzde 7'ye inmesi beklenmektedir; bu oran yine de yüksek olmakla birlikte Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın (TCMB) bandı içerisinde. Türkiye'nin altta yatan büyüme potansiyelini gerçeğe dönüştürebilmesi için yapısal reformlara hız vermesi ve kurumlarına olan güveni arttırması gerekmektedir. Türkiye'nin sahip olduğu başlıca varlıklar arasında genç ve dinamik nüfusu, büyük iç piyasası, stratejik konumu, güçlü altyapısı ve oldukça geliştirilmiş kamu hizmetleri yer almaktadır. Bununla birlikte, iş ortamındaki öngörülemezlik ve şeffaflığın olmayışı ile kilit kurumlara olan güvensizlik yerli ve yabancı yatırımcılar için caydırıcı olmaya devam etmektedir. Üretkenliğin arttırılması ve Türkiye'nin hızla artan işgücü için yeterli sayıda ve üretkenlik düzeyi yüksek işlerin yaratılabilmesi için iş yatırımlarının ve yenilikçiliğin arttırılması, eğitim ve beceri düzeylerinin yükseltilmesi gerekmektedir. Onuncu Kalkınma Planı kapsamındaki 25 öncelikli dönüşüm programı için kısa süre önce açıklanan eylem planları iddialı bir reform gündemi sunmaktadır, ancak son yıllarda politika açıklamaları ile uygulama arasındaki süre açılmıştır ve yatırımcı güvenin yeniden kazanılması için bu sürenin kapatılması gerekmektedir.

SONUÇ VE BEKLENTİLER

2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine etki eden faktörler arasında hem dış hem de iç piyasalarda yaşananların etkili olduğu görülmektedir. FED'in, 2014'ün sonlarına doğru dile getirdiği faizlerde artırıma gidileceği söylemini hala devam ettiriyor olması özellikle gelişmekte olan piyasaları tedirgin etmeye devam etmektedir. Amerika'da düşük seyreden faiz oranlarının gelişmekte olan ekonomilere pozitif anlamda katkı sunması ve bunun sonlanacak olması piyasalardaki bu tedirginliği arttırmaktadır. Bununla birlikte dünyanın ikinci büyük ekonomisi olan Çin'de ekonomik aktivitelerin yavaşlama kaydetmesi de piyasalarda tedirginliğe neden olmuştur. Sergilediği yüksek ekonomik büyüme performansı ile küresel piyasaları etkisi altına alan Çin'de son zamanlarda yaşanan düşük büyüme trendi gelişmekte olan piyasalarda etkili olacaktır.

Ayrıca euro alanında ekonomik aktivitelerdeki düşük performansın devam ediyor olması da 2015 yılı 2. çeyrek büyümesine etki eden faktörler arasında yer almıştır. 2008 küresel ekonomik krizinin etkilerini atlatmaya çalışan euro bölgesinde özellikle Yunanistan tarafında yaşananlar da eklenince bölgede deflasyon riski baş göstermiş ve bu durum bölge ülkelerine önemli oranda ihracat gerçekleştiren Türkiye'nin ihracat performansını

olumsuz etkilemiştir. Bunun yanında ABD ve AB ülkeleri tarafından konulan ambargonun etkisiyle makroekonomik göstergelerinde bozulma yaşayan Rusya ekonomisinde yaşanan düşüş de Türkiye'nin bölgeye yaptığı ihracat oranlarına olumsuz yansımıştır. Tüm bunlara rağmen beklentilerin üzerinde bir büyüme performansı gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, G-20 ve OECD ülkeleri içerisinde üst sıralara yerleşmiştir. Beklentilerin üzerinde açıklanan 2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine içerde yaşanan gelişmelerin etkisi ise sınırlı kalmıştır. 7 Haziran tarihinde yapılan genel seçim öncesi ve sonrasında yaşanan belirsizlik ortamına rağmen devlet ve hane halkı harcamalarında yaşanan artış büyüme üzerinde pozitif bir etki oluşturmuştur. 2015 yılının bir sonraki çeyrek büyümelerinde en önemli etkenin siyasi istikrar ve devamında gelecek olan güven ortamının olduğu düşünüldüğünde bu ortamın en kısa zamanda sağlanması gerekmektedir. Bu anlamda da siyasi istikrarın sağlanmasıyla elde edilecek yeni proje ve yatırımların ertelenmeden uygulamaya geçmesi, Türkiye ekonomisindeki belirsizlikleri ortadan kaldırmaya yardımcı olacaktır. Bunun yanında yapısal reformlara yönelik atılan adımların uygulamaya geçirilmesi ve çalışmaların bu yönde şekillenmesi gerekmektedir.

Kaynak: <http://www.worldbank.org/>, www.tuik.gov.tr, <http://file.setav.org>,

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi olumsuz bir durum mevcut değildir.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu, Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 13 pafta, 870 ada, 48 parselde "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı taşınmaz üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş bodrum + zemin + 3 normal katlı bina yer almaktadır.

Türkiye Halk Bankası Kocaeli İzmit Şubesi olarak hizmet veren bina, mimari projesine göre;

- Bodrum Kat; kasa dairesi, kazan dairesi, hol, arşiv alanı ve sığınak alanlarından oluşmaktadır. Bodrum katta zemin döşemeleri karo mermer olup, duvarlar ve tavanlar plastik boyalı vaziyettedir. Kazan dairesinde ise duvarlar fayans kaplama vaziyettedir.
- Zemin Kat; müşteri holü, servis, arka ofis, operasyon yetkilisi odası, yangın merdiveni holü, çay ocağı, arşiv alanı ile bay-bayan wc alanları şeklindedir. Müşteri holü ve servis holü alanında zeminler granit mermer, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise taş yünü asma tavan şeklindedir. Arka ofis ve operasyon yetkilisi odası zeminleri laminant parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise alçı tavan spot aydınlatmadır. Çay ocağı ve arşiv alanı olarak görünen kısımda zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar plastik boyalı vaziyettedir. Wc alanlarında zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar plastik boyalıdır.
- 1.normal Kat; bu kat bireysel müşteri hizmetleri alanı katı olarak geçmekte olup, bu katta, müşteri holü, servis alanı, ofis alanı, bay-bayan wc, sistem odası ile yangın merdiveni holü yer almaktadır. Bu katta müşteri holü ve servis alanı kısmen granit mermer kısmen laminant parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise taş yünü asma tavan şeklindedir. Arka ofis odası zemini laminant parke, duvarlar saten boyalı, tavanları ise taş yünü asma tavan şeklindedir. Wc alanlarında zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar plastik boyalıdır.
- 2.normal Kat; bu kat ticari müşteri hizmetleri alanı katı olarak geçmekte olup, bu katta şube müdürü odası, müşteri holü, servis alanı, bay-bayan wc, sistem odası ile yangın merdiveni holü yer almaktadır. Bu katta müşteri holü ve servis alanı kısmen granit mermer kısmen laminant parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise taş yünü asma tavan şeklindedir. Şube müdürü odası zemini laminant parke, duvarlar saten boyalı, tavanları ise taş yünü asma tavan şeklindedir. Wc alanlarında zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar plastik boyalıdır.
- 3.normal Kat; bu kat mimari projesine göre müşteri holü, seans odası, arka ofis bay-bayan wc, çay ocağı ile yangın merdiveni holü yer almaktadır. Mevcut durumda hizmet verilmeyen katta, müşteri holü zemini granit mermer kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise taş yünü asma tavan şeklindedir. Seans odası

ve arka ofis olarak görünen kısımlarda zeminler laminant parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise alçı tavan spot aydınlatmadır. Çay ocağı alanı olarak görünen kısımda zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar plastik boyalı vaziyettedir.

Banka şubesi olarak hizmet veren binanın bodrum ve zemin katının her biri yaklaşık 284'er m², normal katının her biri ise yaklaşık 250'şer m² kullanım alanıdır. Yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine göre bina toplam 1.318 m² kullanım alanıdır. Binada split klima sistemi, yangın alarm sistemi, 1 adet asansör, jeneratör, bodrum katta su deposu, hidrofor ve merkezi ısıtma sistemi mevcuttur. Ayrıca binanın yangın kaçış merdiveni de bulunmaktadır.

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemede gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazın konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer almaları.
- ▲ Yapı Kullanma İzin Belgelerinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazın banka şubesi olarak kullanılması ve iç mahallinin bakımlı durumda olması.
- ▲ Taşınmazın bölgenin önemli ulaşım aksı olan Cumhuriyet Caddesi'ne cepheli konumda olması.

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ✔ Taşınmazın 1.derece deprem bölgesi içerisinde yer alması.
- ✔ Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, “**emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip bina, işyeri/dükkan ve ofis/büro emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.
- **Gelir yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazın piyasa kira bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmaza benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Gelir yöntemi kapsamında taşınmazın 1 yıllık kira geliri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mlk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşıkr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastrada kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gereklisi tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmaz için verilen değerler, taşınmazın yapı kullanma izin belgesindeki alanı dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir-Kira Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek satılık gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek kiralık gayrimenkul verilerine ulaşılması,

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yaklaşımı Analizi

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip binaların satış değerleri ile kira bedelleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

SATILIK KOMPLE BİNA EMSALLERİ

| PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI | | | |
|--------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| | AÇIKLAMA | BİRİM FİYAT (TL/m²) | İLETİŞİM BİLGİLERİ |
| EMSAL/1 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer aldığı ifade edilen, aynı caddeye cepheli, değerlemeye konu mülke göre daha az tercih edilebilecek konumda olan, 30-35 yıl önce inşa edilmiş, 210-220 m ² arsa üzerinde yer alan, 208 m ² taban oturumlu, 7 katlı, toplam 1.700 m ² kapalı alanı olan bina 15.000.000-TL bedel ile satışta olup, pazarlık payı vardır. (Yusuf Bey 13.000.000-TL teklif aldıklarını, ancak mal sahibinin satmadığını belirtmiştir.) | 8.823 | Rotana Gayrimenkul Yusuf Bey (0532 4145051) |
| EMSAL/2 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer aldığı ifade edilen, aynı caddeye cepheli, 30-35 yıl önce inşa edilmiş, 200 m ² arsa üzerinde yer alan, bodrum + zemin + asma katlı, toplam 570 m ² kapalı alanı olan bina 9.000.000-TL bedel ile satışta olup, pazarlık payı vardır. (Bülent Bey yapının uzun süredir satışta olduğunu, mal sahibinin yüksek bedel istediğini belirtmiştir.) | 15.789 | Korhan Emlak Bülent Bey (0543 9448827) |
| EMSAL/3 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer aldığı ifade edilen, yaya trafiği açısından oldukça yoğun Fethiye Caddesine cepheli, 30-35 yıl önce inşa edilmiş, 3 katlı, 25.000-TL/AY kira getirisi olan toplam 560 m ² kapalı alanı olan bina 6.800.000-TL bedel ile satışta olup, pazarlık payı vardır. | 12.143 | Korhan Emlak Bülent Bey (0543 9448827) |
| EMSAL/4 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer aldığı ifade edilen, yaya trafiği açısından oldukça yoğun İstiklal Caddesine cepheli köşe parsel konumunda olan, 30-35 yıl önce inşa edilmiş, zemin katı dükkân, normal katları konut olarak kullanılan, ticari imara sahip, kentsel dönüşüm ile yeniden yıkılarak yapılmaya müsait, 5 katlı, 900 m ² kapalı alanı olan bina 13.000.000-TL bedel ile satışta olup, pazarlık payı vardır. | 14.444 | Sahibinden Mustafa Bey (0544 6874109) |

| | | | |
|----------------|---|--------|---|
| EMSAL/5 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer aldığı ifade edilen, karşısında konumlu, 19 yıl önce inşa edilmiş, 50 m ² taban oturumlu, 7 katlı, toplam 340 m ² kapalı alanı olan bina 3.200.000-TL bedel ile satışta olup, pazarlık payı vardır. | 9.412 | Eskidji İzmit Hediye Hanım (0554 8790701) |
| EMSAL/6 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer aldığı ifade edilen, yaya trafiği açısından oldukça yoğun Fethiye Caddesine cepheli, 30-35 yıl önce inşa edilmiş, 6 katlı, toplam 660 m ² kapalı alanı olan bina 1 yıl önce 7.000.000-TL bedel ile satılmıştır. | 10.606 | City Exper Gayrimenkul Naci Bey (0530 4971100) |

Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmaza emsal sayılabilecek, yakın çevrede yer alan bina m² birim değerlerinin konum ve yaya trafiği hareketliliği itibari ile 15.000-TL'ye kadar satış çıktığı bilgisi edinilmiştir. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, istenen çoğu değer yüksek olduğu, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanı, konumu, merkezi konumda olması, iskânlı bina olması, deprem sonrası inşa edilmiş olması ve reklamasyonu dikkate alınarak satışa konu olması durumunda ki m² birim fiyatının 7.500-8.500-TL bedel aralığında olacağı sonucuna varılmıştır.

Buna göre değerlemeye konu taşınmazın değeri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

| Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaza Değer Takdiri | |
|---|-------------------------------|
| Taşınmazın Alanı | 1.318 m² |
| Birim Satış Değeri | 8.000-TL/m² |
| Toplam Değeri | 10.544.000-TL |

KİRALIK KOMPLE BİNA EMSALLERİ

| PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI | | | |
|--------------------------------|--|--|---|
| | AÇIKLAMA | BİRİM FİYAT (TL/m²/Ay) | İLETİŞİM BİLGİLERİ |
| EMSAL/1 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer aldığı ifade edilen, karşısında konumlu, 19 yıl önce inşa edilmiş, 50 m ² taban oturumlu, 7 katlı, toplam 340 m ² kapalı alanı olan bina 22.000-TL/AY bedel ile kiralık olup, pazarlık payı vardır. | 64,70 | Eskidji İzmit Hadiye Hanım (0554 8790701) |
| EMSAL/2 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Hürriyet Caddesi'ne cepheli, yeni inşa edilmiş, karkas vaziyette olan, 180 m ² taban oturumlu, 6 katlı, toplam 1.100 m ² kapalı alanı olan bina 70.000-TL/AY bedel ile kiralık olup, pazarlık payı vardır. | 63,63 | Ufuk Turan Gayrimenkul Ufuk Bey (0532 6964141) |
| EMSAL/3 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Alemdar Caddesi'ne cepheli, 85 m ² taban oturumlu, 5 katlı, toplam 425 m ² kapalı alanı olan bina 30.000-TL/AY bedel ile kiralık olup, pazarlık payı vardır. | 70,58 | Hanedan Emlak Banu Hanım (0532 6956098) |
| EMSAL/4 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer aldığı ifade edilen, yaya trafiği açısından oldukça yoğun Fethiye Caddesine cepheli, 30-35 yıl önce inşa edilmiş, 3 katlı, toplam 560 m ² kapalı alanı olan bina, 6.800.000-TL bedelle satışta olup, 25.000-TL/AY kira getirisi bulunmaktadır. | 44,64 | Korhan Emlak Bülent Bey (0543 9448827) |

Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmaza emsal bina m² birim kira değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kira değer tespitinde yapının taban oturumu olarak kabul edilen zemin katın alanının büyümesi, kira değerinin de artmasına neden olmaktadır. Emsal alınan kiralık binalar için pazarlık payı olduğu dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanı, zemin kat alanının büyüklüğü ve binanın konumu dikkate alınarak aylık kira m² bedelinin 50-60-TL aralığında

olacağı sonucuna varılmıştır.

Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değeri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen kira örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

| Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaza Kira Değeri Takdiri | |
|---|-------------------------------|
| Taşınmazın Kiralanabilir Alanı | 1.318 m² |
| Birim Kira Değeri | 53-TL/m²/Ay |
| Aylık Kira Değeri | 69.854-TL/AY |
| Yıllık Kira Değeri | 838.248-TL/Yıl |

6.2.2. Kira Değeri Takdiri bölümünde taşınmazın aylık kira bedeli 70.000-TL/Ay olarak yuvarlatılmıştır.

4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)

Değerlemeye konu taşınmaz gelir getiren mülk olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında taşınmazların gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir. Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık ortalama %8,5 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri

| Alan, m ² | Birim Kira Değeri, TL/m ² | Aylık Kira Değeri, TL/Ay | Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl | Kapitalizasyon Oranı | Satış Değeri, TL |
|----------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------|
| 1.318 | 53 | 69.854 | 838.248 | %8,5 | 9.861.741 |
| TOPLAM | | | | | ~ 9.860.000 |

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

| Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre | Gelir Yöntemine Göre | Nihai Değer Takdiri |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|
| 10.544.000-TL | 9.860.000-TL | 10.202.000-TL |
| TOPLAM | | ~ 10.200.000-TL |

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, proje hesaplaması yapılmamıştır.

4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkulün mevcut kullanım durumu dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, bir bütün halinde banka hizmet binası olarak kullanılmaktadır. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkul T. Halk Bankası A.Ş. Kocaeli İzmit Şubesi olarak kullanılmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi dikkate alınarak bir bütün halinde bina olarak değerlendirilmiştir.

- Hâlihazırda gayrimenkulün imar durumu itibariyle proje geliştirme(kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkul günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa + bina değeri hesap edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılarak yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyünde "bina" olarak yer alması uygundur.

5.5- KDV Oranları

3065 numaralı KDV kanununun 17. maddesi içerisinde ve diğer istisnalar başlığı altındaki r bendinde; "Kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az 2 tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ve taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dâhil) bankalara devir ve teslimleri. "KDV" den istisna edildiğinden ve değerlemeye konu gayrimenkuller yasada belirtilen koşulları sağladıklarından istisnalardan yararlanabilecek niteliktedirler.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 28.10.2010 tarih, 13352 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 13 pafta, 870 ada, 48 parselde kâin "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasıflı taşınmaz arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri (KDV Hariç)

| Betonarme Banka Hizmet Binası | Satış Değeri (TL) | Satış Değeri (USD) | Satış Değeri (EURO) |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| | 10.200.000 | 3.507.686 | 3.087.915 |

6.2.2- Kira Değeri Takdiri (KDV Hariç)

| Betonarme Banka Hizmet Binası | Kira Değeri (TL/AY) | Kira Değeri (TL/YIL) | Kira Değeri (USD/Yıl) | Kira Değeri (EURO/Yıl) |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| | 70.000 | 840.000 | 288.868 | 254.299 |

6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

| Betonarme Banka Hizmet Binası | Alan (m ²) | Yapı Sınıfı Grubu | Birim Değeri, TL/m ² | Sigortaya Esas Değeri, TL |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|
| | 1.318 | 4B | 860 | 1.133.480 |

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 26.10.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.



Adnan ÇANGA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402674



Ulaş ARSLANDOĞMUŞ
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:402185

22.10.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

| | EFEKTİF ALIŞ | EFEKTİF SATIŞ |
|------------|--------------|---------------|
| ABD DOLARI | 2.9027 | 2.9079 |
| EURO | 3.2973 | 3.3032 |

EKLER

- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- Emlak Beyanı Örneği,
- Yapı Ruhsatı Örneği,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

EK 1 : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan herhangi bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

TAPU KAYDI (TAKBİS) BELGESİ

| | | | | |
|---|---|---|--|---------------------------|
| Raporlayan TKGM Portal | Tarih / Saat 19.10.2015 17:06:39 | Başvuru No 2015-34888 | Dekont No 20151019-1360-F02840 | Miktar 16.00 TL |
| TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI | | | | |
| Zemin Tipi Ana Taşınmaz | Mevkii HURRIYET CAD. | | | |
| Zemin No 39785432 | Cilt / 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 BINASI | | | |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | |
| Malik HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Hisse Pay/Payda 1000 / 1000 | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 13352 | | |

TAŞINMAZLARA AİT EMLAK BEYANI

| EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA) | | | | | |
|---|------------------|---|---|---|------|
| İzmit Belediyesi | | YILI : | | | |
| BELEDİYE BAŞKANLIĞINA | | Dünya No : 0 | | | |
| KOCAELİ- | | Bildirim Veriliş Nedeni : | | | |
| İL-İLÇE | | İlk İhtisap <input type="checkbox"/> Değişiklik <input type="checkbox"/> | | | |
| MÜKELLEFIN | 1 | Vergi Kimlik No | 4560466076 | | |
| | 2 | Telefon No | 216 6001029 | | |
| | 3 | Sicil No | 247349 | | |
| | 4 | Faks No | | | |
| | 5 | Soyadı (Unvan) | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | | |
| | 6 | Adı | | | |
| | 7 | Adres Mahalle | ŞERİFALİ ÇIPTIĞI TATLIS M Cd./Sk. | BETÜĞRÜLGAZI SOKAK Kapı No 1 Daire No 3 | |
| | 8 | E-Posta Adresi | İlçe Adı ÖMERİYE İl Adı İSTANBUL Posta Kodu | | |
| BİNA BİLDİRİMİ | | | | | |
| BİNAYA AİT BİLGİLER | | | | | |
| ADRES BİLGİLERİ | 1 | Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı | ÖMERAĞA MAH. | | |
| | 2 | Cadde Sokağı (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı) | CUMHURİYET Cad. | | |
| | 3 | Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları] | Kp:114 | | |
| İLİM BİLGİLERİ | 4 | Pafta | 13 | | |
| | 5 | Ada/Parsel | 870 / 48 | | |
| | 6 | Çıkı/Sahife No | 7 / 610 | | |
| VERGİLENDİRME İLİŞKİN BİLGİLER | 5 | Bina Arsaının Alanı (M2) | 284,8 | | |
| | 6 | Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi | 1 / 1 / 284,8 | | |
| | 7 | İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yığma, Y.Yığma, Ahşap, Taşduvar, Geçekondü, Basit) | Betonarme Kargas | | |
| | 8 | İnşaatın Sınıfı(Lüks,1,2,3.Sınıf,Basit) | 1.Sınıf | | |
| | 9 | Kullanış Şekli(Mesken/İşyeri/Depo...vs.) | Ticaret/hanehâyeri Binaları | | |
| | 10 | İnşaatın Bitim Tarihi | 15-12-2006 | | |
| | 11 | İhtisap Tarihi | 28-10-2010 | | |
| | 12 | Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi | | | |
| | 13 | Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi | 2010 / 2010 | | |
| | 14 | İndirimli Vergi Uygulaması | | | |
| 2015 | 15 | Bina Hisseliyse Hisse Oranı | 1 / 1 / 1 | | |
| | 16 | Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2) (Hisseli ise Hissese İsbet Eden Yüzölçümü) | 1318 | | |
| | 17 | Kalorifer Olup Olmadığı | Evet | | |
| | 18 | Asansör Olup Olmadığı | Evet | | |
| | 19 | İnş.M2.Birim Değeri : | 921,22 | 0,00 | 0,00 |
| | 20 | İnşaat Bedeli : | 1.214.168,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 21 | Kalorifer Farkı : | 97.133,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 22 | Asansör Farkı : | 72.850,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 23 | İnşaat Maliyeti : | 1.384.151,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 24 | Aşınma Payı : | 138.415,00 | 0,00 | 0,00 |
| 25 | İnşaat Değeri : | 1.245.736,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 26 | Arsa M2 Değeri : | 1.680,88 | 0,00 | 0,00 | |
| 27 | Arsa Değeri : | 478.715,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 28 | Asgari Beyan : | 1.724.451,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 29 | Esas Değeri : | 1.737.000,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <p>Ekspertiz raporu için</p> <p>ASLİNGİBİCİS Tarih ve İmza İhtisap SEBİR 20-10-2015 13:14</p> | | | | | |

YAPI RUHSATI ÖRNEĞİ

| YAPI RUHSATI | | Ruhsat Takip No: | | 0 0 0 0 9 4 | | | | 0 5 | |
|--|------------|---|--|---|--|--|--|--|--|
| 1. Ruhsatı veren kurum İZMİT SARAYBAHÇE BELEDİYESİ | | 2. Ruhsatın verilmiş amacı X Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat dairesi <input type="checkbox"/> Tadilat | | 3. Ruhsatın onay tarihi 21 / 10 / 2005 | | 4. Ruhsat no 94 | | | |
| II | KOCAELİ | <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Kanal <input type="checkbox"/> Balçık devası | | 5. Pafta no 13 | | 6. Ada no 870 | | 7. Parsel no 48 | |
| İlçe | İZMİT | <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden | | 8. İmar planı onay tarihi 06/03/2003 | | 9. Parselasyon planı onay tarihi --/--/20-- | | 10. İmar duruma tarihi ve no 29/08/2005-2652 | |
| Bucak | --- | 11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2) İSKAN - 214 m2 | | 12. Tapu tescil belgesi veren kurum 2 Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü | | 13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 23/01/1973-466 | | | |
| Köy | --- | 14. Zemin etüdü onay tarihi / / 2005 | | 15. ÇED raporu onay tarihi / / 2005 | | 16. Planlanan inşaat başlama tarihi 21 / 10 / 2005 | | 17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 21 / 10 / 2010 | |
| Belediye | SARAYBAHÇE | 18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 21 / 10 / 2010 | | 19. Planlanan inşaat başlama tarihi 21 / 10 / 2005 | | 19. Planlanan inşaat bitirme tarihi 21 / 10 / 2010 | | | |
| Mahalle | ÖMERAĞA | 20. Ruhsatın geçerlilik tarihi 21 / 10 / 2010 | | 21. Ruhsatın geçerlilik tarihi 21 / 10 / 2010 | | 22. Ruhsatın geçerlilik tarihi 21 / 10 / 2010 | | | |
| Muhtarlık | ÖMERAĞA | 23. Ruhsatın geçerlilik tarihi 21 / 10 / 2010 | | 24. Ruhsatın geçerlilik tarihi 21 / 10 / 2010 | | 25. Ruhsatın geçerlilik tarihi 21 / 10 / 2010 | | | |
| YAPI SAHİBİNİN | | | YAPI MÜTEAHHİDİNİN | | | ŞANTIYE ŞEFİNİN | | | |
| 19. Adı soyadı, unvanı T.C.HALK BANKASI A.Ş. Genel Müdürlüğü M. BERRA AYĞUL | | | 24. Adı soyadı, unvanı AYDOĞDULAR İNŞAAT MAK. ELK. TİC. ve SAN. LTD. ŞTİ. Başarı Cad. Üstü His. No: 22 Kat: 1 09050 Ulaş | | | 25. Hukuki duruma M. BERRA AYĞUL | | | |
| 20. Vergi dairesi sicil no --- | | | 26. Kurum sicil no 198 | | | 27. Büro tescil no --- | | | |
| 21. Vergi dairesi sicil no --- | | | 28. Şirketin sicil no --- | | | 29. Şirketin sicil no --- | | | |
| 22. Adres SÖĞÜTÖZÜ MAH. SÖĞÜTÖZÜ/ANKARA | | | 32. Adres --- | | | 33. İmar --- | | | |
| 23. İmar --- | | | 34. Adı soyadı, unvanı --- | | | 35. Oda sicil no --- | | | |
| 43. Önceki kat sayısı 1 | | | 44. Yeterli alan (m2) 1252 | | | 45. Beton yapı sayısı 1 | | | |
| 46. Kat sayısı 1 | | | 47. Yeterli alan (m2) 66 | | | 48. Toplam yapı sayısı 1 | | | |
| 49. Yapılaşma bölünme sayısı 1 | | | 50. Toplam beton bölünme sayısı 1 | | | 51. Yapılaşma alanı (m2) 1358(KAKS 1252) | | | |
| 52. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1 | | | 53. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 4 | | | 54. Yapının toplam kat sayısı 5 | | | |
| 54. Yapının yüksekliği (m) +12.50 m. | | | 55. İlave kat sayısı --- | | | 56. Yapının grubu B | | | |
| 57. 1 m2 maliyeti (Bin TL.) 448, 00 YTL. | | | 58. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 590.464, 00 YTL. | | | 59. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 1.768,64 YTL. | | | |
| 59. 1 m2 maliyeti (Bin TL.) 448, 00 YTL. | | | 60. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 592.182,64 YTL. | | | 61. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 592.182,64 YTL. | | | |
| TOPLAM | | | 1 | | | 1318 | | | |
| YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER | | | | | | | | | |
| 65. ISITMA SİSTEMİ | | | 67. TESİSATLAR | | | 69. ORTAK KULLANIM ALANLARI | | | |
| 66. Uzakdan ısıtmalı kalorifer X Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Kat dışı kaloriferi <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> Kombi | | | X Yangın tesisatı X Haberleşme tes. X Kanalizasyon X Fosforik <input type="checkbox"/> Akortma | | | <input type="checkbox"/> Paratoner X Elektrik X Jeneratör X Hidrofor <input type="checkbox"/> Sıhhi | | | |
| 68. YAKIT CİNSİ | | | 68. SICAK SU | | | 70. YAPIM SİSTEMLERİ | | | |
| <input type="checkbox"/> Kat yakıtı <input type="checkbox"/> Bütçer <input type="checkbox"/> Fuar-öl <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> | | | Temin şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Mıçirek <input type="checkbox"/> Kat yakıtı | | | Yalıtım sınıfı <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuar-öl <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat yakıtı | | | |
| 71. KULLANILAN MALZEME | | | 72. DÖŞEME | | | 73. ODAYI SİSTEMLERİ | | | |
| <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton | | | <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Betopan | | | <input type="checkbox"/> Yığma (Kargir) X İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap X Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp X Yerinde dökmeli <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik | | | |
| YAPI PROJELERİ | | | | | | | | | |
| 73. Onay tarihi | | 74. Adı soyadı | | 75. Oda sicil no. | | 76. Büro tescil no. | | 77. Oda belge no. | |
| Mimari 03/10/2005 | | MÜBERRA AYĞUL | | --- | | --- | | --- | |
| Statik 03/10/2005 | | MEHMET ATEŞ | | 53/1274 | | 063487 | | --- | |
| Elektrik 03/10/2005 | | B.SAMİ TEKİN | | --- | | --- | | --- | |
| Mekanik tesisat 03/10/2005 | | M.SERKAN ŞENYÜZ | | --- | | --- | | --- | |
| Zemin Etüd. 03/10/2005 | | ŞENOL KIYAK | | 9060 | | 1067.02.41.A | | --- | |
| | | | | | | | | 78. Adres TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA | |
| | | | | | | | | 79. İmar TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA | |
| | | | | | | | | TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA | |
| | | | | | | | | TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA | |
| | | | | | | | | ÖMERAĞA MAH.Ş. BELEDİSİ CAD.BURCU AP NO 44 İZMİT | |

HD-RH-75-01 R(0)

1/4

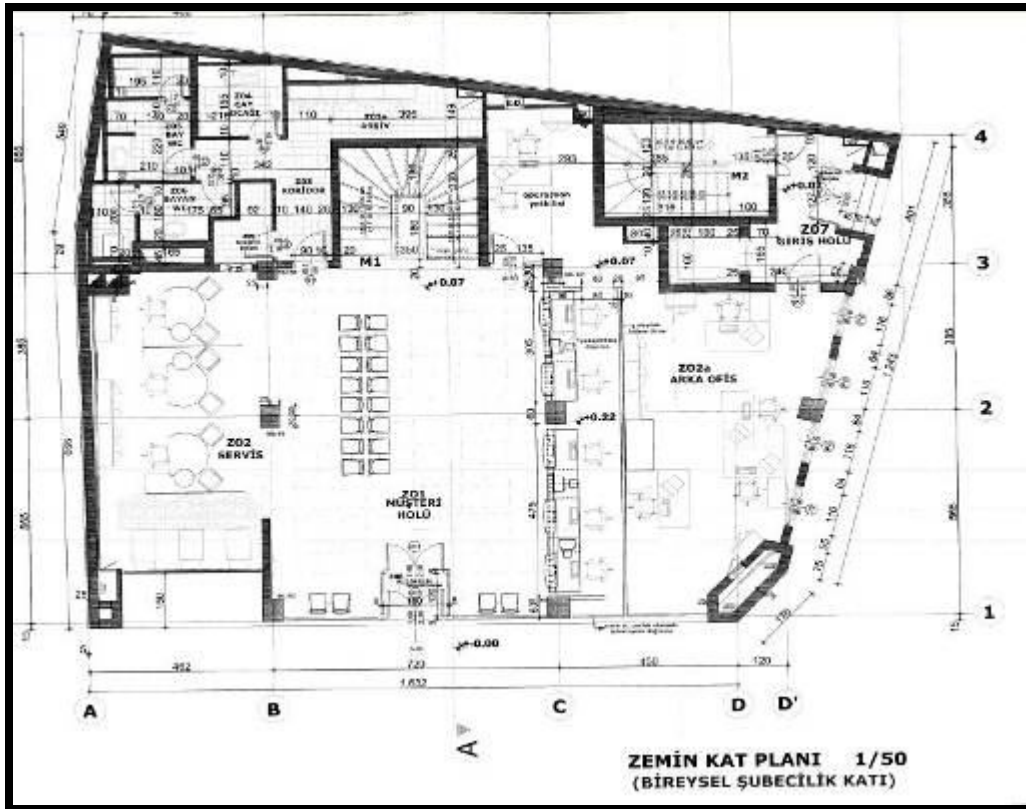
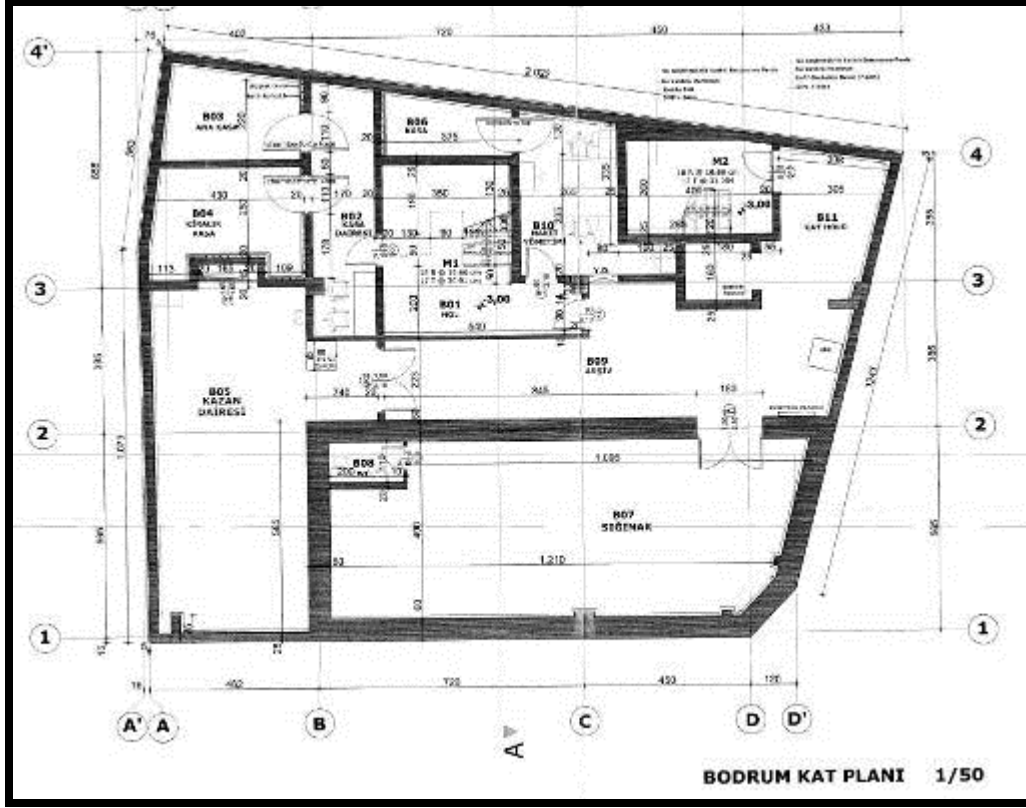
| ARŞİV | | | | | | |
|---|--|---|---|---|-------------------------------------|--|
| YAPI DENETİMİ | | | | | | |
| 80. Adı soyadı | 81. Oda sicil no | 82. Büro tescil no | 83. Oda belge no | 84. Adresi | 85. İmza | |
| Mimari MOBERRA AYGÖL | --- | --- | --- | TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA | [İmza] | |
| Statik TANER BEKİN KAHRAMAN | 64816 | 45/23355 | 1171 | TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA | [İmza] | |
| Elektrik İBRAHİM KUZUCU | --- | Teknik ve Statik Çözümleri | --- | TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA | [İmza] | |
| Mekanik tesisat YAŞAR BİLGİNTURAN | --- | --- | --- | TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA | [İmza] | |
| FENNİ MES'ULERİNİN | | | | | | |
| YAPI DENETİM KURULUŞU | | | | | | |
| 86. Kuruluşun adı | 87. Yetkilisinin adı soyadı | 88. Sınıfı | 89. İzin belge no | 90. Adres: | 91. İmza | |
| RUHSATLA İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER | | | | | | |
| | | | | 96. Dolgu miktarı (m ²) | | |
| 92. GELİRİN MAHIYETİ | 93. Makbuz Tarihi | 94. Makbuz no | 95. Tutarı (Bin TL.) | 97. Kazan miktarı (m ²) | | |
| Yol-kanal harcı | | | | 98. Kullanılmayan kazan miktarı (m ²) | | |
| Bina inşaatı harcı | | | | 99. Kullanılmayan kazanın döküleceği yer | | |
| Otopark bedeli | | | | | | |
| Diğer gelirleri | | | | | | |
| TOPLAM | | | | | | |
| 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzinini verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır. | | | | | | |
| 100. Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Erdem Alp ERDEN Mimar Sinasi TOPUZ | 101. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Hakan ÖZKUM Mimar Yapı Rm. Sor. | 102. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih, mühür Filiz ERTÜRK Yük. Mimar Belediye Başkan Yardımcısı | 104. İnşaat başlama tarihi | | | |
| Oda Sicil No: 00175 | | | | | | |
| VİZELER | | | | | | |
| 105. VİZE ADI | 106. Kontrol Tarihi | 107. Fenni Mes'ulünün Adı soyadı, imzası | 108. Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası | 109. Kontrol Edenin Adı soyadı, imzası | 110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası | |
| Toprak | 16.11.05 | Moberra AYGÖL Yük. Mimar | | Mehmet GÖKTAŞ Harita TekniKERİ Jeolojik Mühendisi Oda Sicil No: 8736 | [İmza] | |
| Zemin aplikasyon | 16.11.05 | Moberra AYGÖL Yük. Mimar | | | [İmza] | |
| Temel | | | | | [İmza] | |
| Çatı | | | | | [İmza] | |
| Subasman | | | | | [İmza] | |
| Kat | | | | | [İmza] | |
| Çatı | | | | | [İmza] | |
| Su yalıtımı | | | | | [İmza] | |
| İsi yalıtımı | | | | | [İmza] | |
| Kanalizasyon/ Fosseptik | | | | | [İmza] | |
| Mekanik tesisat | | | | | [İmza] | |
| Elektrik/İletişim Tesisatı | | | | | [İmza] | |
| 111. Diğer Hususlar: Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 23.10.2003 tarih 10123 sayılı kararına istinaden; +12.50m. saçak kotunda, 1 bodrum, zemin ve 3 normal katlı binanın inşaat ruhsatı için onaylanmıştır. (4708 sayılı Yapı Denetimi hakkında Kanununun 1. maddesine istinaden Yapı Denetiminden muaftır) 21.10.2005 tarih ve 1-94 sayılı ruhsatlı binanın proje tadilatı için onaylanmıştır. | | | | | | |
| Sinasi TOPUZ Mimar Ruh. Müh. Oda Sicil No: 00175 | | Hakan ÖZKUM Ruh. Müh. Oda Sicil No: 00175 | | necati CEYLAN İmar ve Şehircilik Müdürü V. | | Filiz ERTÜRK Yük. Mimar Belediye Başkan Yardımcısı |
| HD-RH-75-01 R(0) | | | | | | |
| 2/4 | | | | | | |

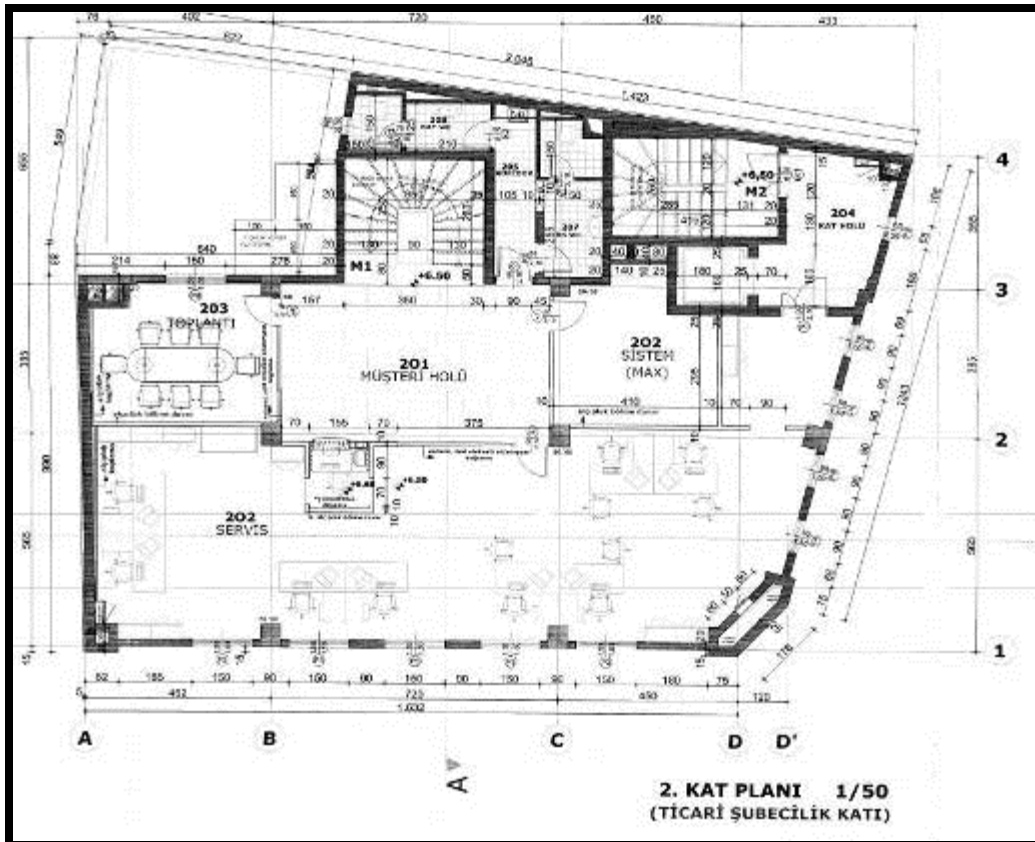
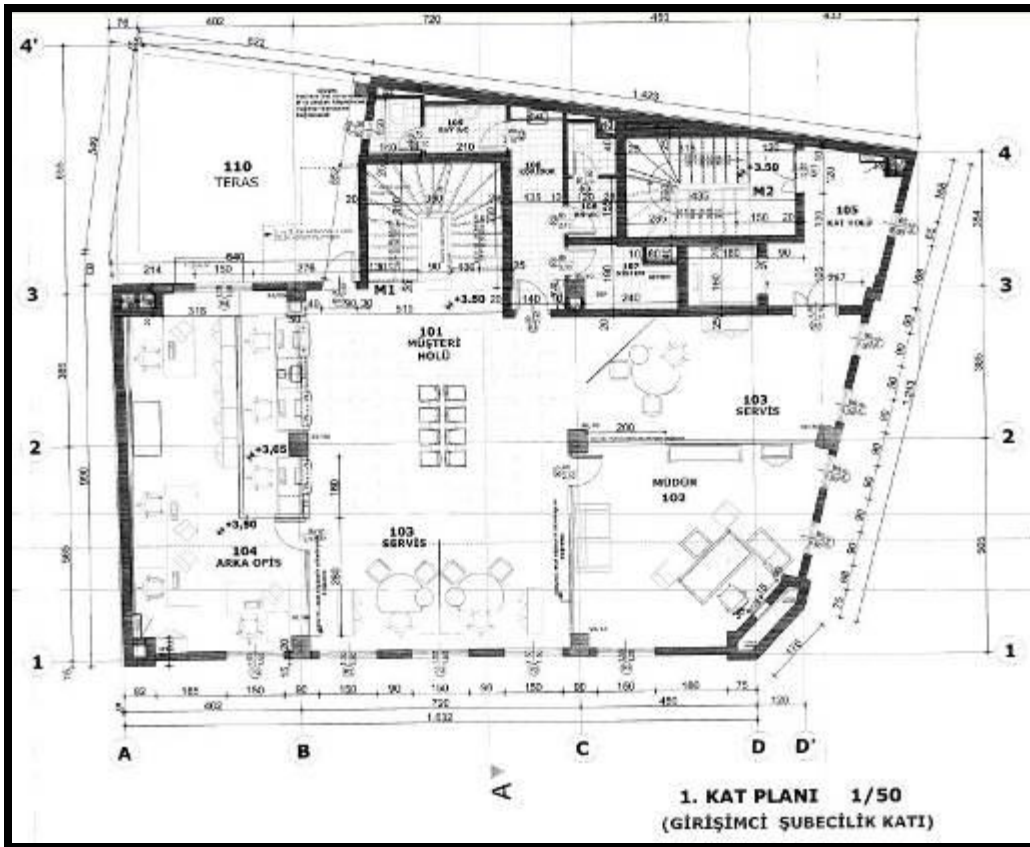
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ÖRNEĞİ

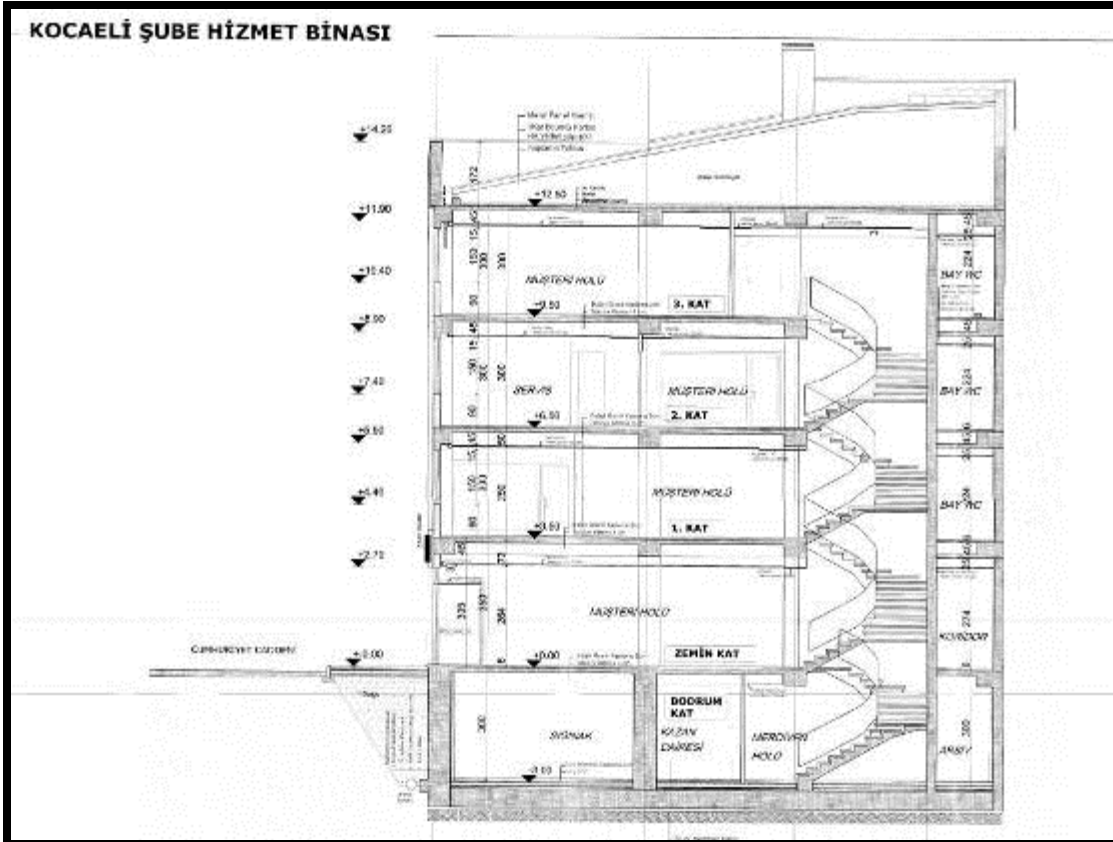
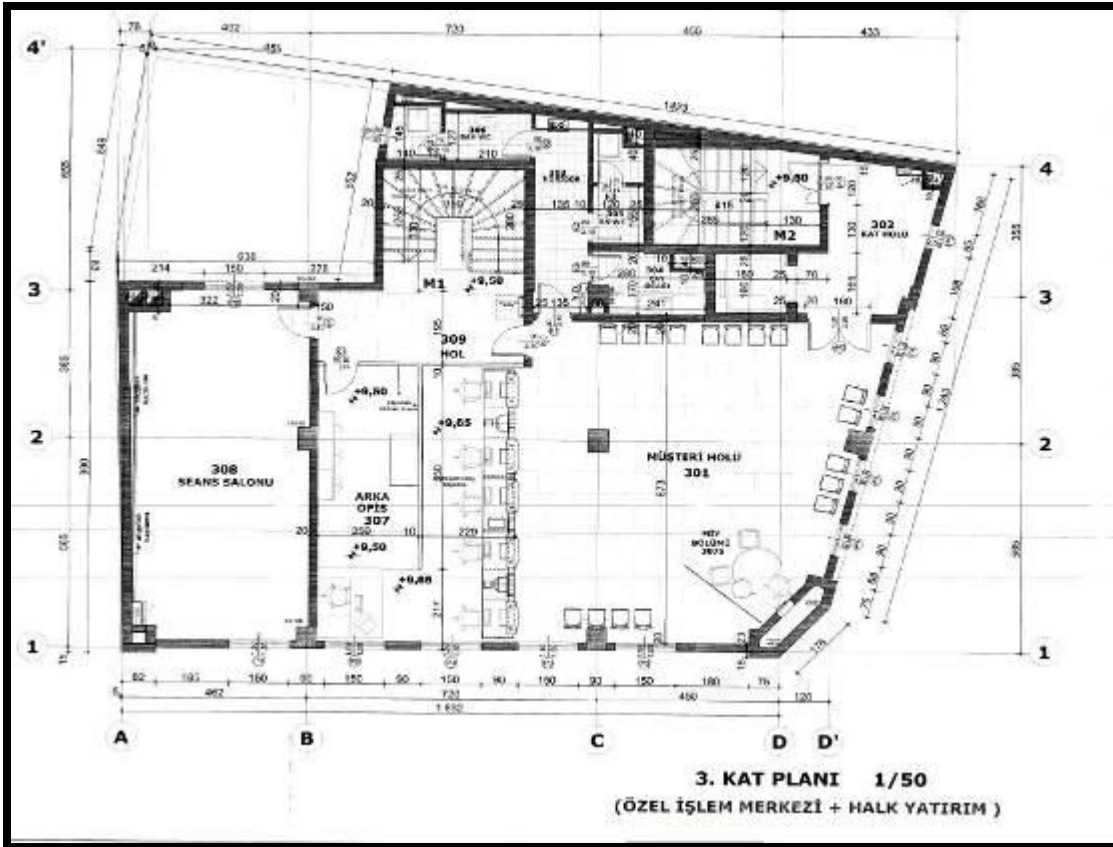
| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ | | | Belge Takip No: | | |
|--|--|--|---|--|---|
| 1. Belgeyi veren kurum SARAYBAHÇE BELEDİYESİ İl: KOCAELİ İlçe: İZMIT Bucak: - Köy: - Belediye: SARAYBAHÇE Mahalle: ÖMERAĞA Muhtarlık: ÖMERAĞA | | | 2. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yeni Yapı Kullanma İzni | | |
| 3. Belgeye Esas Ruhsat <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"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden | | | 4. Belgenin onay tarihi 09/03/2007 | | 5. Belge no 7/18 |
| 9. İmar planı onay tarihi 06/03/2003 | | | 10. Parselasyon plan onay tarihi | | 11. İmar durumu tarihi ve no 29/08/2005 - 2652 |
| 13. ÇED raporu onay tarihi | | | 14. Zemin etüdü onay tarihi | | 15. Tapu tescil belgesi veren kurum 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü. |
| 17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 21/10/2005 - 94 | | | 18. Tadilat ruhsatı tarihi | | 19. Ruhsat yenileme tarihi |
| 20. Yeniden ruhsat tarihi | | | 21. Ruhsat takip no 94 | | |
| 22. Adı soyadı, unvanı Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürü a. Mikail ÖZDEMİR | | | 27. Adı soyadı, unvanı AYDOĞDUĞAR İNŞAAT MAK. ELEK. TİC. SAN. LTD. ŞTİ. Saraybağ. Cad. 22 Kat: 1, 06050 Ulus 101 & Fax: 312 310 87 88 İşletme: 312 310 87 88 | | |
| 23. Bağlı olduğu vergi dairesi | | | 28. Hukuki durumu | | |
| 24. Vergi dairesi sicil no | | | 29. Kurum sicil no 198 | | |
| 25. Adres: | | | 30. Bağlı olduğu vergi dai. | | |
| 26. İmza | | | 31. Vergi dairesi sicil no. | | |
| 32. Sigorta sicil no | | | 33. Sözleşme tarihi ve no. | | |
| 34. Adres: | | | 35. Adres: | | |
| 36. İmza | | | 37. Adı soyadı, unvanı | | |
| 38. Oda sicil no | | | 39. Büro tescil no. | | |
| 39. Büro tescil no. | | | 40. Oda belge no | | |
| 41. Sigorta sicil no. | | | 42. Sözleşme tarihi ve no. | | |
| 43. Adres: | | | 44. İmza | | |
| 45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı | | | 46. Ünite sayısı | | |
| 47. Yüzölçümü (m ²) | | | 48. Benzer yapı sayısı | | |
| 49. Toplam yapı sayısı | | | 50. Yapının taban alanı (m ²) | | |
| 51. Toplam taban alanı (m ²) | | | 52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı | | |
| 53. Toplam bağımsız bölüm sayısı | | | 54. Yapı inşaat alanı (m ²) | | |
| 55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) | | | 56. Yapının yol kotu altı kat sayısı | | |
| 57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı | | | 58. Yapının toplam kat sayısı | | |
| 59. İlave kat sayısı | | | 60. Yapının yüksekliği (m) | | |
| 61. İlave kat yüksekliği (m) | | | 62. Yapının sınıflı | | |
| 63. Yapının grubu | | | 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.) | | | 68. İTİMA SİSTEMİ | | |
| 69. YAKIT CİNSİ | | | 70. TESİSATLAR | | |
| 71. SICAK SU | | | 72. ORTAK KULLANIM ALANLARI | | |
| 73. YAPIM SİSTEMLERİ | | | 74. KULLANILAN MALZEME | | |
| 75. YAPININ KISIMEN KULLANILMASI | | | 76. TARİH VE NUMARASI | | |
| 77. ÜNİTESİNİN ADI | | | 78. DAİRE SAYISI | | |
| 79. PİRKE OLAN DAİRE SAYISI | | | 80. BİR DİREĞİN YÜZÖLÇÜMÜ | | |
| KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER | | | TOPLAM | | |
| 1 odalı | | | 1 | | |
| 2 odalı | | | 2 | | |
| 3 odalı | | | 3 | | |
| 4 odalı | | | 4 | | |
| 5 odalı | | | 5 | | |
| 6 odalı | | | 6 | | |
| 7+ odalı | | | 7+ | | |
| 8 odalı | | | 8 | | |
| TOPLAM | | | M | | |

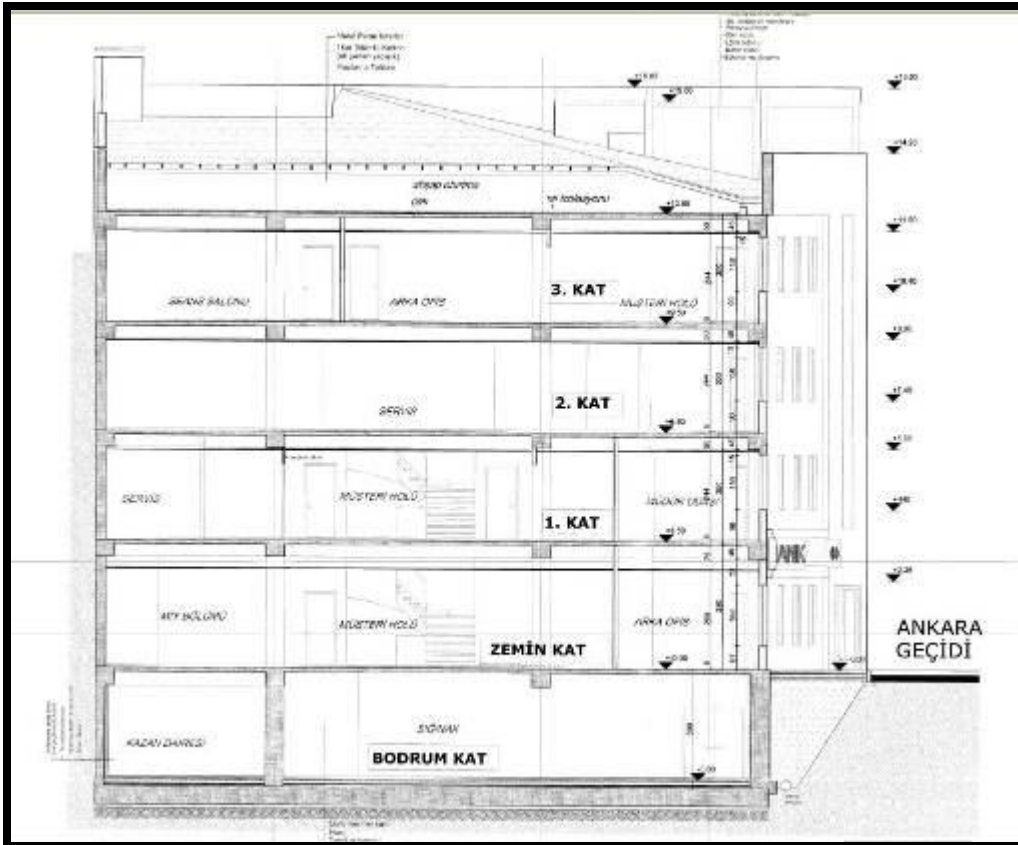
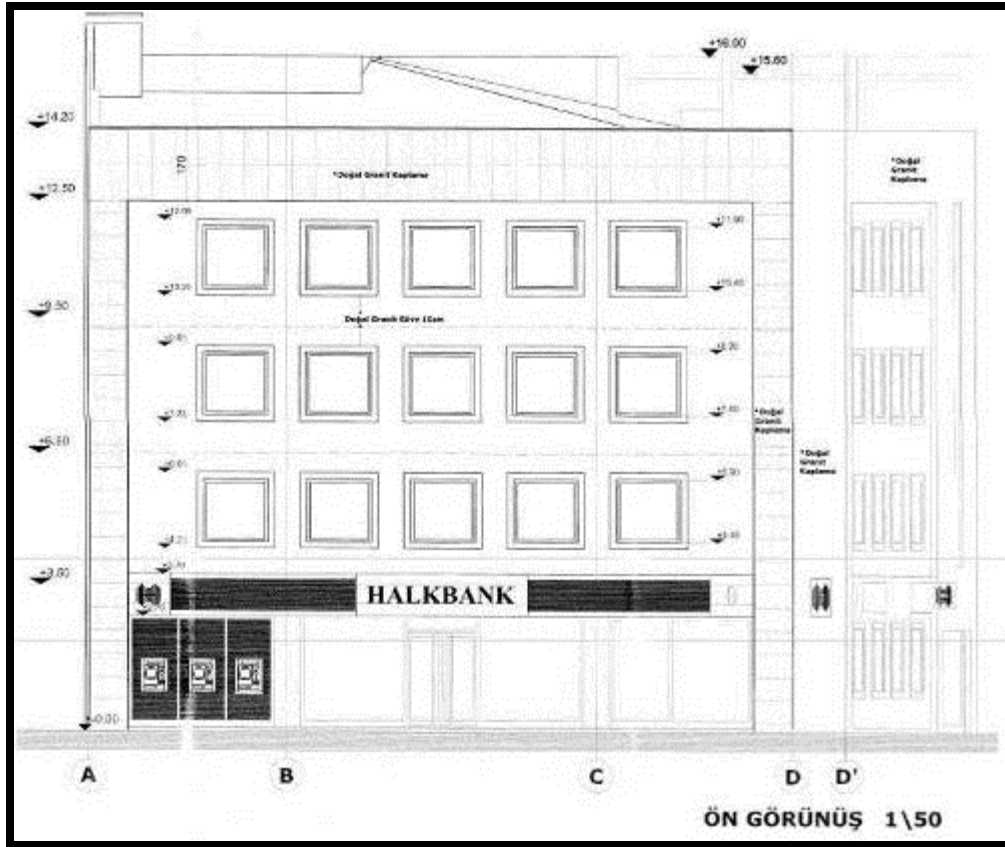
| YAPI DENETİMİ | | | | | | |
|--|--|--|--------------------------------|--|--|----------|
| | 81. Adı soyadı | 82. Oda sicil no | 83. Büro tescil no | 84. Oda belge no. | 85. Adresi | 86. İmza |
| Mimar | MÜBERRA AYGÖL | - | - | - | Türkiye Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü ANKARA | |
| Sunik | TANER KAHRAMAN | 46816 | 16/23337 | 1171 | Fethiye Cad. Öztalay İşhan Kat 1 No:156 İZMİT | |
| Elektrik | İBRAHİM KUZUÇU | - | - | - | Türkiye Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü ANKARA | |
| Mekanik tesisat | YAŞAR BİLGİNTURAN | - | - | - | Türkiye Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü ANKARA | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| YAPI DENETİM KURULUŞU | | | | | | |
| 87. Kuruluşun adı | 88. Yetkilisinin adı soyadı | 89. Sınıfı | 90. İzin belge no | 91. Adres | 92. İmza | |
| | | | | | | |
| MİMARİ PROJE MÜELLİFİ | | | | | | |
| 93. Adı, Soyadı MÜBERRA AYGÖL | 94. Oda belge no | 95. Oda sicil no | 96. Büro Tescil No | 97. Adres: Türkiye Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü ANKARA | 98. İmza | |
| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ | 99. Miktarı (Bin TL.) 7234.00.-YTL | 100. Makbuz Tarihi 07/03/2007 | 101. Makbuz Numarası 476740 | | | |
| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER | | | | | | |
| 102. Düzenleyen vergi dairesi | 103. Cinsi | 104. Tarihi | 105. Numarası | 106. Daire sahibi | | |
| Koc. Vergi Dai. Bşk. Acısu Vergi Dai. Müd. İlgü | İskan | 07/03/2007 | 4271 | Halk Bankası Genel Müdürlüğü | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 107. Diğer hususlar | | | | | | |
| 27/09/2006 tarihli dilekçe istinaden binanın tamamı (Banka) için verilmiştir. | | | | | | |
| Yapı sahibinin/...../20..... günü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI YAPI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil yapılan tüm bölümleri incelemiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı dışı hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuatı uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna Ruhsatı ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumlulukları ve her türlü vergi, resmi ve harç ödeme yükümlülüklerinden kurtarmaz. | | | | | | |
| BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER | | | | | | |
| 108. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih | 109. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih | 110. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih | | | | |
| A.İhsan URAN İnş. Müh. | Serkan ÖZTÜRK İnş. Tek. Yapı Kontrol Birim Sorumlusu | Filiz ERTÜRK Y. Mimar Belediye Başkan Yardımcısı | | | | |
| 111. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih | 112. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür | | | | | |
| Necati CEYLAN İnş. Müh. İmar ve Şehircilik Müdürü | Filiz ERTÜRK Y. Mimar Belediye Başkan Yardımcısı | | | | | |

MİMARİ PROJE KAT PLANLARI









GAYRİMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI





BODRUM KAT



BODRUM KAT



BODRUM KAT



ZEMİN KAT



ZEMİN KAT



ZEMİN KAT



1. KAT



1. KAT



1. KAT



2. KAT



2. KAT



2. KAT



3. KAT



3. KAT



3. KAT



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 29.05.2014 No : 402674

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

Adnan ÇANGA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 22.01.2013 No : 402185

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

Ulaş ARSLANDOĞMUŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



ADI - SOYADI: ADNAN ÇANGA

İKAMET ADRESİ: AKAT MAH, MELODİ SOK,
SARAYLAR BELDESİ SİTESİ, B9 BLOK, D:13
BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA
DEĞERLEME HİZMETİ
VERDİĞİ İLLER: KOCAELİ, SAKARYA, DÜZCE

TELEFON NO: [5327868938](tel:5327868938)

E-MAIL: a-canga@hotmail.com, adnan.canga@vakifekspertiz.com.tr

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: Almanya([Haunstetten](#)), 04.03.1970

T.C. KİMLİK NO: [35803809376](#)

EĞİTİM BİLGİLERİ:

(Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama, 1991-1996)

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:

[Promeks](#) (Aktif) Gayrimenkul Değerleme A.Ş.(01.09.2007, 01.02.2008)

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.(12.02.2008, -)

DEĞERLEME SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ:

(Şehir Planlama Ofisleri(şehir plancısı 1996 - 2003) Aras Kargo Kayseri Bölge Müdürlüğü
Şube Müdürü, Operasyon Müdürü 2004 - 2007)

SPK LİSANS DURUMU : [Vakıf Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Sorumlu Değerleme Uzmanı / Lisans No. 402674](#)

ÇALIŞMA ŞEKLİ: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. İstanbul 2. Bölge Müdürlüğünde Kadrolu Sorumlu Değerleme Uzmanı Olarak Hizmet Vermekteyim.

ULAŞ ARSLANDOĞMUŞ

Tel 0 (536) 4133663
0 (536) 5441467
Adres Petrol İş Mah. Sancaktar Cad. No:7 Daire:2 Kartal / İstanbul
E-Posta uarslandogmus@gmail.com



Doğum Tarihi : 01.04.1980
Doğum Yeri : Tunceli / Merkez
Uyruğu : T.C.
Medeni Hali : Evli
Sürücü Belgesi: B (1998)

Eğitim Durumu :

2001 - 2006 **Kocaeli Üniversitesi**
Jeofizik Mühendisliği
1993- 1996 **Cumhuriyet Lisesi (Tunceli)**
Fen Bilimleri

Askerlik İle İlişği: Yapıldı. (17.05.2009)

Yabancı Diller :

İngilizce
(Orta Seviyede)

Deneyimler :

2009 - Çalışıyor **Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.S.**
Gayrimenkul Eksperti
Bölge Müdürü - Volkan BESLER - Tel No: 0216 5777353-54
2007-2008 **İstanbul Değerleme A.S.**
Gayrimenkul Eksperti
Şirket Ortağı / Kurucu - Celal ERDOĞDU - Tel No: 0532 4068736
2006 - 2007 **Grup Artson Araştırma Sondajları Ltd.Sti. (Kapandı)**
Jeofizik Mühendisi - Saha Mühendisi
Şirket Sahibi - Feyzi POLAT - Tel No: 0532 2659841

SPK Lisans

Tarih ve Nosu : 22.01.2015 / 402185

Bilgisayar Bilgisi :

* Tüm Ofis Programları (İyi Derecede)
* Auto Cad (İyi Derecede)