

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	2
2.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
3.	DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
3.1.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	4
3.1.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	6
3.2.	TAPU İNCELEMESİ.....	8
3.2.1.	TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ.....	8
3.2.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	8
3.2.3.	SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ.....	8
3.2.4.	VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	9
3.3.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	9
3.3.1.	İMAR DURUMU.....	9
3.3.2.	DOSYA İNCELEMESİ (RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, MİMARİ PROJE, YAPI DENETİM FİRMASI, ENCÜMEN KARARLARI VE DİĞER HUSUSLAR).....	10
3.3.2.1.	BELGELER.....	10
3.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	10
3.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	10
3.3.3.	YAŞAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ.....	10
3.3.4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇİN YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	10
3.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR.....	11
3.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	17
3.5.1.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ.....	17
3.6.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	17
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	18
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	20
4.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.4.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.4.1.	OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.4.2.	OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.5.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	22
4.6.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	22
4.7.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	23
4.8.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	23
4.9.	DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR.....	23
4.9.1.	MALİYET YÖNTEMİ.....	23
4.9.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	23
4.9.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ.....	24
4.9.4.	PROJE GELİŞTİRME.....	24
4.10.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	24
4.11.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR).....	25
4.12.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	25
4.13.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	25
4.14.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	25
4.15.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	25
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
5.1.	FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	26
5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	26
5.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	26
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	26
6.	SONUÇ.....	27
6.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	27
6.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	27
6.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	27
6.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	27
6.2.3.	SİGORTA DEĞERİ.....	27

1. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 20.12.2010
- RAPORUN NUMARASI** : 2010_300_05_10
- DEĞERLEME TARİHİ** : 12.11.2010
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 08.11.2010
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2010_300_05
- RAPORUN TÜRÜ** : Özet rapor formatında hazırlanmıştır.
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 13 pafta, 870 ada 48 parsel üzerinde kayıtlı olan "Betonarme Banka Hizmet Binası"(Halk Bank İzmit Şubesi) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Mehmet Emin KIZILBOĞA**
SPK Lisans No: 401040
Değerleme Uzmanı
İşletmeci
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Taşınmazın değer tespiti raporu, daha önce tarafımızdan yapılmamıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi A Blok No:46 Zemin Kat ÜSKÜDAR / İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Müeyyetzade Mah. Kemeraltı Cad. No:2 Kat:2-3 Karaköy/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : Rapor'un kapsamı Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 13 pafta, 870 ada 48 parsel üzerinde kayıtlı olan "Betonarme Banka Hizmet Binası"(Halk Bank İzmit Şubesi) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.
Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

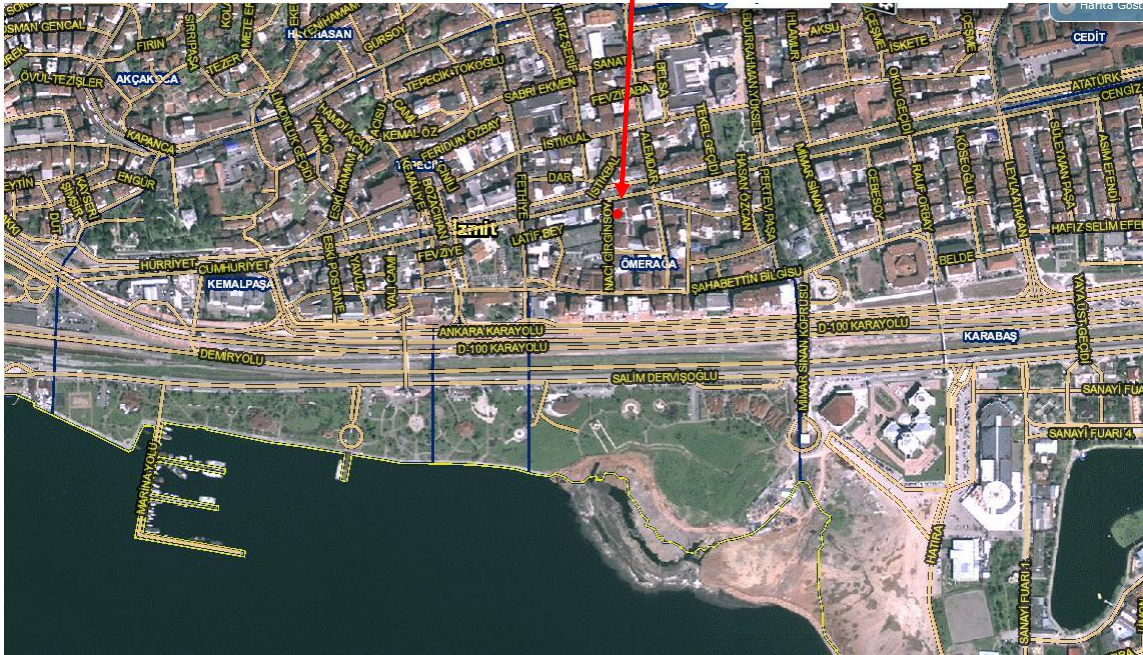
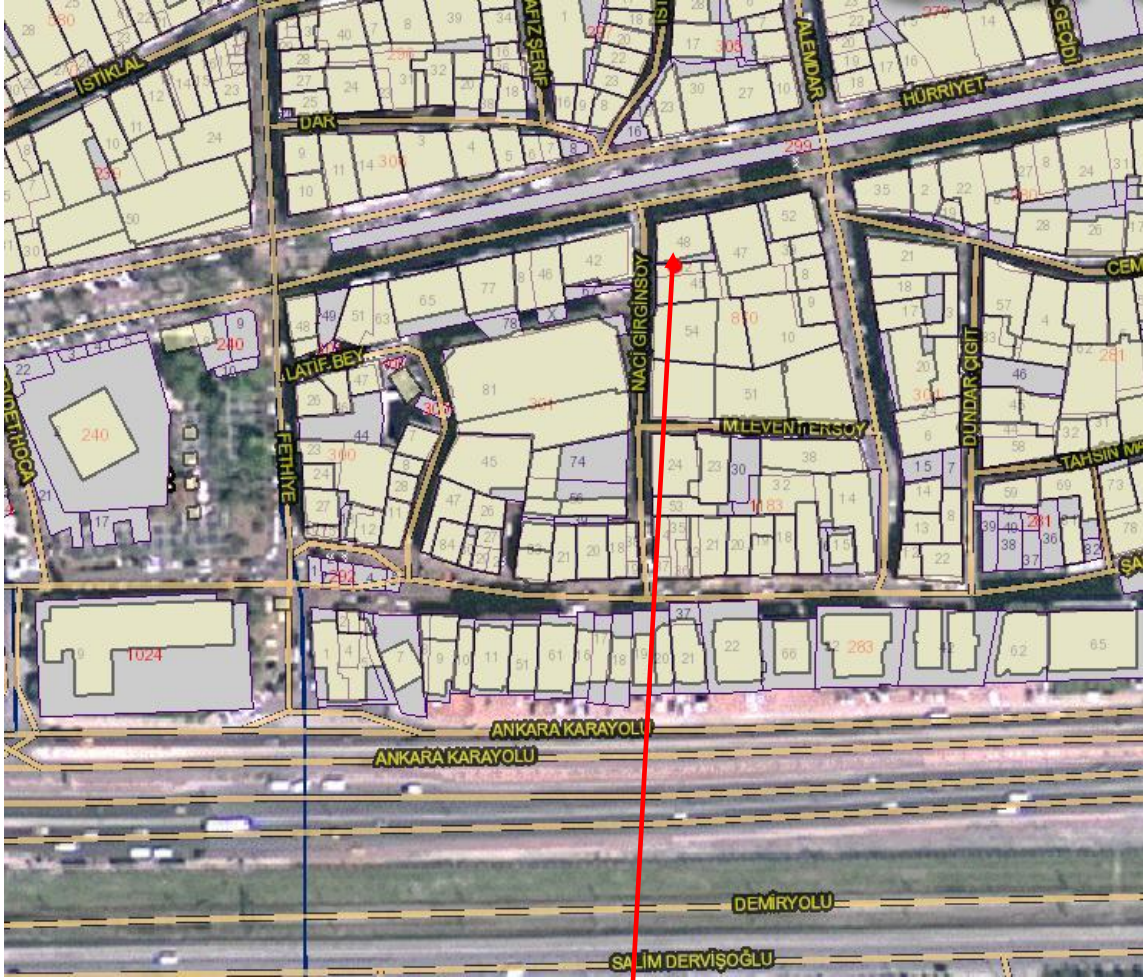
3.1.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Taşınmaz, Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi No:114 Halkbank İzmit Şubesi posta adresinde yer almaktadır. Cumhuriyet Caddesi ile Naci Girgin Sokak kesişiminde yer almaktadır. Taşınmazın hemen yanında İzmit Seka Devlet Hastanesi Merkez Semt Polikliniği, Acısu Vergi Dairesi Müdürlüğü, İzmit Ticaret Odası, Saraybahçe Belediyesi, Bankalar yer almaktadır. İzmit İlçesi'nin ticari potansiyeli ve sirkülasyonu en yoğun olan cadde üzerinde, merkezi yerde konumlanmıştır.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
D-100 Karayolu İstanbul İzmit Yolu	172 m	Oramiral Salim Dervişoğlu Cad.(Sahil Yolu-İzmit Fuarı	247 m
Yürüyüş Yolu-Sahil	400 m		900 m
TEM Otoyolu	4,5 km		





3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi 13 pafta, 870 ada, 48 parselde, 284,80 m² arsa üzerinde kayıtlı, "betonarme banka hizmet binası"dır.
- Bina, bodrum+zemin+3 normal kattan oluşmaktadır.
- Bina toplam alanı 1.318 m²'dir.
- Bina parselin tamamına oturmuştur. Bina oturma alanı 284 m²'dir.
- Binanın tamamı, Halkbank İzmit Şubesi olarak kullanılmaktadır.
- Isınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır.
- Bina dışında, giriş kapısının solunda, ATM cihazı bulunmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
-



- **Bodrum katta;** sığınak, arşiv, ana kasa, kiralık kasa, depo, ups, kazan dairesi, yangın merdiveni bölümleri bulunmaktadır. Zemini karo mozaik, duvarlar plastik boyalıdır. Kazan dairesinde duvarlar seramiklidir. Zemin kat ile bağlantılı merdivenler granittir.



- **Zemin katta;** giriş holü, müşteri holü, servis bölümü(bireysel), bay-bayan wc, çay ocağı, koridor, kasalar bölümleri mevcuttur. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parketdir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırmalıdır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granittir.



- **1. Normal Katta;** müşteri holü, müşteri hizmetleri(bireysel) bölümü, bay-bayan wc, koridor, teras, kat holü, çay ocağı, müdürü odası, arka ofis bölümleri bulunmaktadır. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırmalıdır.



- **2. Normal Katta;** müşteri holü, müşteri hizmetleri(ticari) bölümü, bay-bayan wc, koridor, kat holü, çay ocağı bölümleri bulunmaktadır. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırmalıdır.



- **3. Normal Katta;** müşteri holü, müşteri hizmetleri(bireysel) bölümü, bay-bayan wc, koridor, kat holü, çay ocağı bölümleri bulunmaktadır. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırmalıdır.



3.2. TAPU İNCELEMESİ

3.2.1. TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ

	ANA GAYRİMENKUL
İLİ	: KOCAELİ
İLÇESİ	: İZMİT
MAHALLESİ	: ÖMERAĞA
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: HÜRRİYET CADDESİ
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 13
ADA NO	: 870
PARSEL NO	: 48
YÜZÖLÇÜMÜ	: 284,80 m ²
NİTELİĞİ	: BETONARME BANKA HİZMET BİNASI
MALİKLER	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU CİNSİ	: CİNS TASHİHLİ
CİLT	: 7
SAHİFE	: 610
YEVMIYE	: 13352
EDİNİM TARİHİ	: 28.10.2010

3.2.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

870 Ada, 48 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 11.11.2010 tarihinde, İzmit Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur. (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altında yer almaktadır.)
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 11.11.2010 tarihinde, İzmit Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur. (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altında yer almaktadır.)

*Tapu Dairesinde yapılan inceleme sonrasında; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

3.2.3. SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Taşınmazın tamamı Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden 28.10.2010 tarih 13352 yevmiye ile tescil olunmuştur.

3.2.4. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel yoktur.

(Kurulumuzun Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde (Tebliğ) değişiklik yapan, Seri: VI, No: 27 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" 30/03/2010 tarih ve 27537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Son dönemde Tebliğ'in 25. maddesinin (I) bendinin uygulanmasında ortaya çıktığı anlaşılan birtakım tereddütlerin giderilmesini teminen anılan hükmünde değişiklik yapılması ihtiyacı doğmuştur. Tebliğ'in "Yatırım Faaliyetleri" başlıklı 25. maddesinin (I) bendinde "Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Söz konusu madde hükmünde geçen kat mülkiyeti zorunluluğu, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföyünde yer alan bağımsız bölümlere sahip gayrimenkullerin mülkiyetinin açıkça tespit edilebilmesi ve devrinde herhangi bir sorunla karşılaşılması amacıyla getirilmiştir.

Bu değişiklik ile, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte GYO'ya ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasının kat mülkiyeti tesisine ulaşmak istenen sonuca paralellik arz ettiği düşüncesinden hareketle, anılan hükmün uygulanmasına açıklık kazandırılması amaçlanmıştır.)

Değerlemesi yapılan taşınmaz, yapı kullanma izin belgesi almış, cins tashihli bina olup, tapu kayıtlarındaki niteliğine uygun kullanımından dolayı, kat mülkiyeti tesisi ile ulaşmak istenen sonuca paralellik arz etmektedir.

3.3. BELEDİYE İNCELEMESİ

3.3.1. İMAR DURUMU

YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR DURUMU VE BUNA GÖRE YAPILABİLECEK FONKSİYON VE YAPILAŞMA BİLGİSİ, PLAN ADI VE ONAY TARİHİ DE VERİLMELİDİR.

İMAR PLANI ADI VE ÖLÇEĞİ	1/1000 ölçekli uygulama imar Planı		
İMAR PLANI ONAY TARİHİ	21.03.2003		
FONKSİYON	Ticaret	NİZAM	Bitişik
TAKS		YÜKSEKLİK	12,50 m
KAKS		ÖN CEPHE ÇEKME MESAFESİ	

Plan notları 3.4 başlığı altında gösterilmiştir.

3.3.2. DOSYA İNCELEMESİ (Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje, Yapı Denetim Firması, Encümen kararları ve diğer hususlar)

3.3.2.1. BELGELER

- Yapı Ruhsatı Tarih/No: 21.10.2005/94
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No: 09.03.2007/7-18

3.3.2.2. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Parsel üzerinde, taşınmazın olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu taşınmaz kamu binası olduğundan yapı denetimden muaftır.


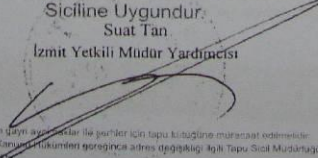
3.3.3. YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ

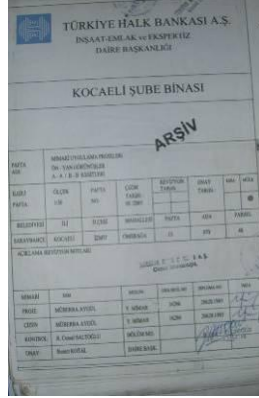
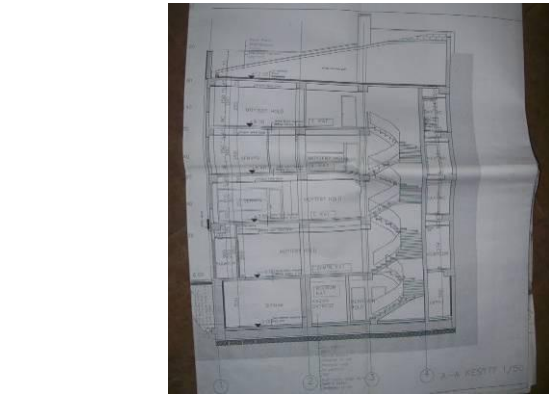
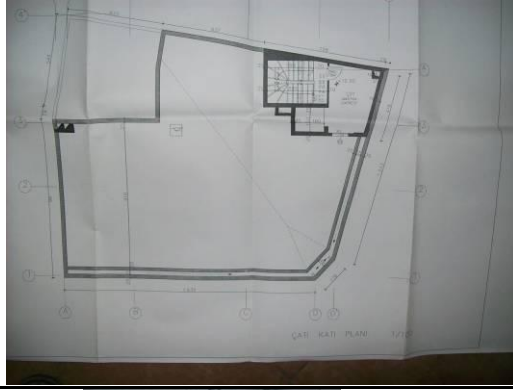
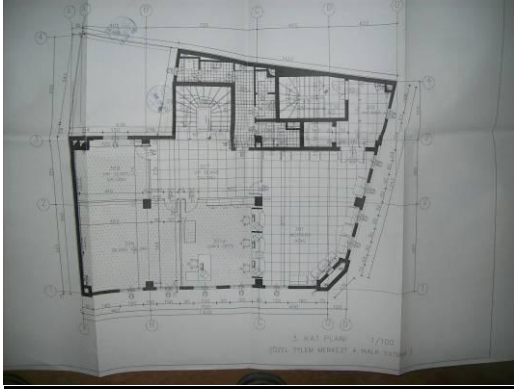
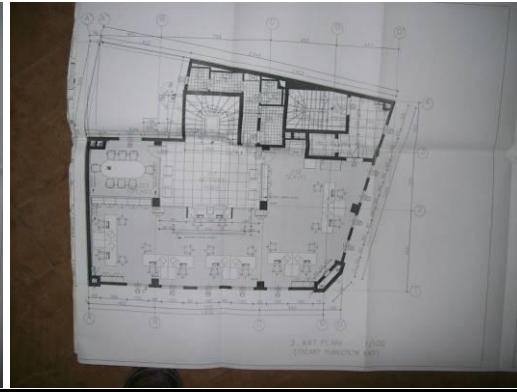
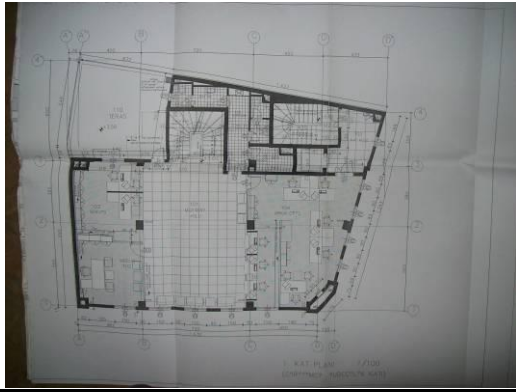
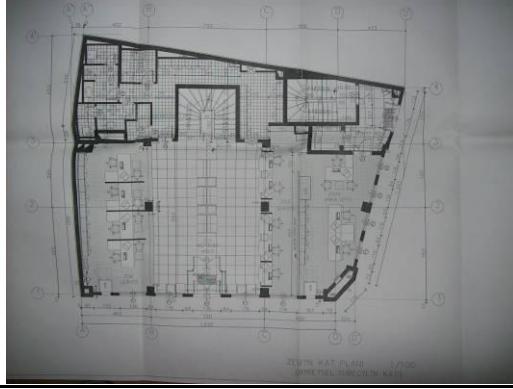
Taşınmaz, yapı kullanma izin belgesi almış, cins tashihli bina olup, tapu kayıtlarındaki niteliğine uygun kullanılmaktadır.

3.3.4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇİN YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Taşınmaz, iskanlı ve cins tashihli binadır. Taşınmazın, GYO portföyünde yer almasında, sermaye piyasası mevzuatı açısından bir engel yoktur.

3.4.TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR

İli	KOCAELİ	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf					
İlçesi	İZMİT									
İlvaliyesi	ÖMERAĞA									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	HÜRRİYET CAD.									
Satış Bedeli	6.519.193,14	Pafta No.	13	Ada No.	870	Parsel No.	48	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									284,80	m2
Niteliği	BETONARME BANKA HİZMET BİNASI									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 39785432									
Edinme Sebebi	GAYRİMENKULLÜK Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.									
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	13352	7	610		28/10/2010	Cilt No.				
Sahife No.	<p>Siciline Uygundur, Suat Tan Izmit Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
						<p>NO'D: * Mülkiyetin gayrimenkul ile parçaları için tapu kütüğüne marazatı edimelerdir. ** Tabiiyat Kanununa göre önce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>				



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 7 118	
1. Belgeyi veren kurum SARAYBAHÇE BELEDİYESİ İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Bucak: - Köy: - Belediye: SARAYBAHÇE Mahalle: ÖMERAĞA Muhtarlık: ÖMERAĞA		2. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İznini <input checked="" type="checkbox"/> X Yapı Kullanma İznini	
3. Belgeye Esas Ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> X Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat daresi <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		6. Pafta no 13	
7. Ada no 870		8. Parsel no 48	
9. İmar planı onay tarihi 06/03/2003		10. Parselasyon planı onay tarihi -	
11. İmar durumu tarihi ve no 29/08/2005 - 2652		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) İSKAN - 214 M2	
13. ÇED raporu onay tarihi -		14. Zemin etüdü onay tarihi -	
15. Tapu tescil belgesi veren kurum 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü		16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 23/01/1973 - 466	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 21/10/2005 - 94		18. Tadilat ruhsatı tarihi -	
19. Ruhsat yenileme tarihi -		20. Yeniden ruhsat tarihi -	
21. Ruhsat takip no 94			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
22. Adı soyadı, unvanı Halik Bankası A.Ş. Genel Müdürü a. Mikail ÖZDEMİR		27. Adı soyadı, unvanı AYDOĞDUĞU İNŞAAT MAK. ELK. TIC. VE SAN. LTD. STİ. Sanayi Cad. No: 1, 06050 Ulus Kat: 1, ANKARA Tel & Fax: 0312 340 97 38 (böl.) 119 000 2222	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi 198		28. Hukuki durumu -	
24. Vergi dairesi sicil no -		29. Kurum sicil no -	
25. Adres -		30. Bağlı olduğu vergi dairesi -	
26. İmza -		31. Vergi dairesi sicil no -	
27. Adres -		32. Sigorta sicil no -	
28. Adres -		33. Sözleşme tarihi ve no. -	
29. Adres -		34. Müteahhlik karnesi no. -	
30. Adres -		35. Adres -	
31. Adres -		36. İmza -	
32. Adres -		37. Adı soyadı, unvanı -	
33. Adres -		38. Oda sicil no -	
34. Adres -		39. Büro tescil no. -	
35. Adres -		40. Oda belge no -	
36. Adres -		41. Sigorta sicil no. -	
37. Adres -		42. Sözleşme tarihi ve no. -	
38. Adres -		43. Adres -	
39. Adres -		44. İmza -	
40. Adres -		45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı BANKA	
41. Adres -		46. Ünite sayısı 1	
42. Adres -		47. Yüzölçü mü (m ²) 1252	
43. Adres -		48. Benzer yapı sayısı -	
44. Adres -		49. Toplam yapı sayısı 1	
45. Adres -		50. Yapının taban alanı (m ²) 248	
46. Adres -		51. Toplam taban alanı (m ²) 248	
47. Adres -		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1	
48. Adres -		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	
49. Adres -		54. Yapı İnşaat alanı (m ²) 1358 (Kaks 1252)	
50. Adres -		55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 1358 (Kaks 1252)	
51. Adres -		56. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1	
52. Adres -		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 4	
53. Adres -		58. Yapının toplam kat sayısı 5	
54. Adres -		59. İlave kat sayısı -	
55. Adres -		60. Yapının yüksekliği (m) +12,50	
56. Adres -		61. İlave kat yüksekliği (m) -	
57. Adres -		62. Yapının sınıfı 4	
58. Adres -		63. Yapının grubu B	
59. Adres -		64. 1 m ² maliyeti (Bin TL.) 475,00.-YTL.	
60. Adres -		65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 626.050,00.-YTL.	
61. Adres -		66. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 1.768,64	
62. Adres -		67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.) 627.818,64.-YTL.	
63. Adres -		68. Toplam 1 1318	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR	
<input type="checkbox"/> Üzaktan ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> X Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input checked="" type="checkbox"/> X Klima <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> X Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> X Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> X Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> X Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> X Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> X Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> X Hidrofor <input type="checkbox"/> Sıhhi	
69. YAKIT CİNSİ		71. SICAK SU	
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Fuel-oil <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"/>		<input type="checkbox"/> Temin Şekli <input type="checkbox"/> Yakıt cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal	
72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> X Şişinak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> X Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> X Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> X Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> X İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> X Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> X Yerinde dökme <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
74. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME	
<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Hafif panel <input checked="" type="checkbox"/> X Tuğla <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> X Gazbeton <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> X Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olmayan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve /veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü ortak alanları ile bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç projesinde belirlenemeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. Hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.			
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
76. Tarih ve Numarası		77. Ünitenin Adı	
78. Daire sayısı		1 odalı	
		2 odalı	
		3 odalı	
		4 odalı	
		5 odalı	
		6 odalı	
		7+ odalı	
		8 odalı	
79. Parke olan daire sayısı		TOPLAM	
		M	
80. Bir dairenin yüzölçümü			
HD-YK-75-01 R(0)			

ARSİV

Ruhusat Takip No: 0 0 0 0 0 0 0 0 0 5

YAPI RUHSATI		1. Ruhsatın verilen kurum İZMİT SARAYBAHÇE BELEDİYESİ		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat düzeni <input type="checkbox"/> Tadilat		3. Ruhsatın onay tarihi 21 / 10 / 2005		4. Ruhsat no 94			
Bçe: KOCAELİ İZMİT		<input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosfoepit <input type="checkbox"/> Kanal Devresi <input type="checkbox"/> Bahçe düzeni		<input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		5. Pafta no 13		6. Ada no 870			
Bucak: ---		8. İmar planı onay tarihi 06/03/2003		9. Parçeleasyon planı onay tarihi ---/---/20---		10. İmar durumu tarihi ve no 29/08/2005-2652		7. Parçele no 48			
Köy: ---		11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²): İSKAN - 214 m ²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 23/01/1973-466					
Belde/ye: SARAYBAHÇE		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi / / 2005		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 21 / 10 / 2005		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 21 / 10 / 2010			
Mahalle: OMERAGA		18. Ruhsat geçerlilik tarihi 21/10/2010		19. Ruhsatın geçerlilik tarihi							
Muhtarlık: OMERAGA		YAPI MÜTEAHHİDİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı soyadı, unvanı T.C HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		24. Adı soyadı, unvanı AYDOĞDULAR İNŞAAT MAK. ELK. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.		25. Hukuki durumu Şantiye Dur. Özg. Har. No: 22 Kat: 1/08050 Üst. Kat: 20/08050		34. Adı soyadı, unvanı		35. Oda sicil no			
20. Kurum no 198		26. Kurum no 198		27. Kurum no 119 003 8232		36. Büro tescil no		37. Oda belge no			
21. Vergi dairesi sicil no		29. Sigorta sicil no		30. Sözleşme tarihi ve no		31. Müttesahhahlik karnesi no		38. Sigorta sicil no			
22. Adres SÖĞÜTÖZÜ MAH. SÖĞÜTÖZÜ ANKARA		32. Adres		33. İmza		40. Adres		41. İmza			
43. Çiftlik sayısı		44. Yüzölçümü (m ²) 1252		45. Binlerce yapı birimi		46. Toplam yapı sayısı 1		47. Yapının taban alanı (m ²) 284 m ²			
48. Çiftlik sayısı		49. Yapıda bağımız bölün sayısı 66		50. Toplam bağımız bölün sayısı 1		51. Yapı inşaat alanı (m ²) 1358(KAKS 1252)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 1358(KAKS 1252)			
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 4		55. Yapının toplam kat sayısı 5		56. İlave kat sayısı		57. Yapının grubu B			
58. İlave kat yüksekliği (m) +12.50 m.		59. Yapının yüksekliği (m) 4		60. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 1.768.64 YTL.		61. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 1.768.64 YTL.		62. Arsa dâhil yapının maliyeti (Bin TL.) 592.182.64 YTL.			
63. 1 m ² maliyeti (Bin TL.) 448.00 YTL.		64. 1 m ² maliyeti (Bin TL.) 590.464.00 YTL.		65. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 1.768.64 YTL.		66. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 1.768.64 YTL.		67. Arsa dâhil yapının maliyeti (Bin TL.) 592.182.64 YTL.			
TOPLAM		1		1318							
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER											
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME			
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Tıpağı gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> Kombi		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisi <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tesisi <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fosfoepit <input type="checkbox"/> Antena		<input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Sihbi		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi		<input type="checkbox"/> Yajna (Kargır) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input checked="" type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Hafif pancal <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Betopan	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU						72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		Temin şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Soğuk su <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Mıçterek <input type="checkbox"/>		Yakıt cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt				<input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmofen <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ											
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no		77. Oda belge no.			
Mimar: 03/10/2005		MÜBERRA AYGÜL		---		---		---			
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 KIVAK		9060		1067.02 41.A		---			
								78. Adresi TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA			
								79. İmza			
								TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA			
								TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA			
								TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA			
								OMERAGA MAH.Ş. BİLGİSİ			

09.11.2010

T. C. İZMİT TAPU SİCİL

KOCAELİ

AŞAĞIDA DÖKÜMÜ YAZILI GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT DURUMUNUN (HANGİ ŞUBEMİZ ADINA) ÇIKARTILARAK TARAFİMİZE BİLDİRİLMESİ HUSUSUNU RİCA EDERİZ

SAYGILARIMIZLA,

HALK BANKASI A.Ş.
KOCAELİ/İZMİT ŞUBESİ

TÜRKİYE HALKBANKASI
İZMİT KOCAELİ ŞUBESİ

GAYRİMENKUL SAHİBİ İLİ İLÇESİ BÜCAĞI MAHALLESİ KÖYÜ SOKAĞI MEVKİİ PAFTA ADA PARSEL CİLT NO SAHİFE NO BAĞ BÖL NO KAT NO ARSA PAYI

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.
KOCAELİ
İZMİT
ÖMERAGA

13
870
48

YUKARIDA DÖKÜMÜ YAZILI GAYRİMENKUL ÜZERİNDE HALKBANK

TARİH	YEVMİYE NOSU	TUTAR
TARİH	YEVMİYE NOSU	TUTAR
TARİH	YEVMİYE NOSU	TUTAR
TARİH	YEVMİYE NOSU	TUTAR
TARİH	YEVMİYE NOSU	TUTAR

İPOTEK MEVCUTTUR.

Tasınmal üzerinde herhangi bir taksit yokdur. 11.11.2010

Mustafa ÇUBUKCU
Yetkili Tapu Sicil Mü. Yrd.
M. No: 28502/1

3.5.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.5.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.6.DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmaz, iskanlı ve cins tashihli binadır. Taşınmazın, GYO portföyünde yer almasında, sermaye piyasası mevzuatı açısından bir engel yoktur.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

KOCAELİ İLİ

Kocaeli'nin doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa, batısında İstanbul ve Yalova illeri, İzmit Körfezi, Marmara Denizi, kuzeyinde ise Karadeniz ile çevrilidir. İlimizin yüzölçümü 3.418 km²'dir.

Kocaeli'nin Başkent Ankara'ya olan uzaklığı 342 km, İstanbul İli'ne olan uzaklığı ise 111 km' dir.

Kocaeli, 1,5 milyonu aşkın nüfusu, 12 İlçesi, 1' i büyükşehir, 12'si İlçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediyesi, 243 köyü ve km²' ye düşen 445 kişilik nüfus yoğunluğu ile ülkemizin önemli illerinden biridir.

Avrupa'yı - Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridorunu oluşturan Kocaeli İli, Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB' si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayii'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir.

Kocaeli, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, Doğal Limanı (*İzmit Körfezi*), Orman varlığı, kara, deniz ve demiryolu ulaşımında sağladığı ciddi avantajlar nedeniyle bütün dönemlerde önemli bir cazibe merkezi olmuştur.

Kocaeli İli, "**Sanayi Kenti**" ve "**Bilim Kenti**" olma vizyonu yanında "Kartepi Dağ Turizm Merkezi Projesi"nin tamamlanmasıyla "**Turizm Kenti**" olma vizyonuna da sahiptir

Kocaeli, 2001 yılında sağlamış olduğu 9.1 Milyar TL' lik GSYİH' sı ve Türkiye GSYİH' sı içindeki % 5.1' lik payı ile 4. sırada, kişi başına GSYİH bakımından ise iller arasında 1. gelişme hızı bakımından da % 61.7' lik gelişme hızı ile iller arasında yine 1. sırada yer almaktadır.

İZMİT İLÇESİ

İzmit merkezdeki belde belediyeleri birleştirilerek "İzmit" adı altında ilçe belediyesi kurulmuştur. Aslında Kocaeli Büyükşehir Belediyesi oluşturulduktan sonra 'İzmit' adının yaşatılması için merkezde bir ilçe belediyesinin kurulması hep gündemde olmuştur. Dünyanın önemli yollarının kavşak noktalarından biri durumunda olan İzmit ve civarında yaklaşık olarak M.Ö. 3000'den itibaren insanların yaşamakta olduğu yapılan araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.

İzmit ilçesi Kocaeli ilinin merkezinde yer almakta olup Kocaeli İli'nin 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. Başlangıçta sadece endüstrinin sergilenmesi için kurulan Kocaeli Fuar Alanı, 80li yıllara gelindiğinde halkın en önemli gezinti, spor, dinlenme ve eğlence alanı haline almış, bir komplekse dönüşme sürecine girmiştir. Yapılan çalışmalar sonucu, İzmit halkı nefes alabileceği yeşil bir mekâna sahip olmuştur.

Kent; kara, demir ve deniz yolu ulaşimleri ile Türkiye'nin en önemli geçiş noktalarından biridir. İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati (UTC+2) için esas kabul edilir. İzmit ilçesinin belli başlı semtleri eski beldeleri olan Saraybahçe, Bekirpaşa, Alikahya, Kuruçeşme ve Akmeşe'dir.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası Yatırımcılar Derneğinin (YASED) değerlendirmesine göre, uluslararası doğrudan yatırımlara (UDY) ilişkin beklentilerde 2010 yılında tam toparlanma beklentisi bulunmazken, kriz öncesi dönemdeki giriş miktarlarına dönülmesinin ancak 2011 yılında mümkün olabileceği görülüyor.

Dünya konjonktürüne bağımlı olarak krizden çıkış noktasında, Türkiye'nin diğer ülkelerden daha hızlı olacağı beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
200701	77.9	200801	77.9	200901	61.6	201001	68.6
200702	77.3	200802	78.0	200902	60.9	201002	67.8
200703	80.3	200803	76.9	200903	58.7	201003	67.3
200704	80.5	200804	78.6	200904	59.7	201004	72.7
200705	80.8	200805	79.2	200905	64.0	201005	73.3
200706	81.7	200806	80.3	200906	67.5	201006	73.3
200707	82.0	200807	79.8	200907	67.9	201007	74.4
200708	79.6	200808	80.0	200908	68.9	201008	73.0
200709	80.8	200809	77.3	200909	68.0	201009	73.5
200710	81.6	200810	75.8	200910	68.2	201010	
200711	80.8	200811	71.8	200911	69.8	201011	
200712	79.2	200812	64.9	200912	67.7	201012	

Söz konusu veri, imalat sanayi üretimindeki gelişmeler için öncü gösterge olma özelliği nedeniyle karar alıcılar açısından önemli bir göstergedir.

GYODER'in hazırladığı, "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:

1. ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
2. Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
3. ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
4. ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
5. Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
6. ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112'ye yükseldi.
7. Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
8. Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
9. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
10. İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
11. Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
12. Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
13. Konut fiyatları ve konut kiralarda durağanlık sürüyor.
14. Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m2'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).

15. Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
16. İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
17. Ofis, lojistik binası ve AVM kiralarında durağanlık sürüyor.
18. Yabancılara gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
19. İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
20. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır.

2010 yılında, Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği düşünülmektedir. Konut sektöründe, yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımları artmış, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşanmıştır.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, GYODER

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.4.1. OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Küresel mali krizin etkilerinin gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerin devam etmesi
- Binada asansörün olmaması

4.4.2. OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Merkezi yerde, ana cadde üzerinde yer alması
- Sirkülasyonu ve ticari potansiyeli en yüksek cadde üzerinde konumlanması
- İskânlı ve cins tashihli olması
- Teknik altyapısının tam olması

4.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3B
Yapının Yaşı	:	5
Kat Adedi	:	(1 Bodrum, zemin, 3 Normal Kat) 5 kat
Dış Cephe	:	Dış cephe boyalı, granit(bina köşe kısımları), alüminyum kompozit(zemin kat)
Kapalı Alan (m ²)	:	1.318 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem doğalgaz

4.6. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 5
Altyapı	:	Tam

4.7. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazda, elektrik, telefon, internet, su ve kanalizasyon sistemleri bulunmaktadır. Merkezi yerde, ticari potansiyeli yüksek cadde üzerindedir.

4.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir kapitalizasyonu** yöntemi (direkt kapitalizasyon) kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Değerleme, bulunduğu kat, kat alanı, fonksiyonu, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.9. DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR

4.9.1. MALİYET YÖNTEMİ

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 gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

4.9.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNETMİ

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.*
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu 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 günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.*

Değer tespiti Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Emsaller:

- 1. Esence Emlak-0262 332 16 22** Hürriyet Caddesi üzerinde, Merkez Bankası karşısında zemin+asma katlı 170 m² alana sahip işyeri 700.000 TL'den satılıktır. **(4.117 TL/m²)**
- 2. Birleşmiş Emlakçılar-0262 324 22 01** İstiklal Caddesi üzerinde, bodrum+zemin+asma katlı toplam 120 m² alana sahip işyeri 630.000 TL'den satılıktır. **(5.250 TL/m²)**
2.200 TL/ay kira getirisi bulunmaktadır.

3. Birleşmiş Emlakçılar-0262 324 22 01 Taşınmaz ile aynı bölgede Fethiye Caddesi üzerinde 1. Kat 40 m²'lik ofis 85.000 TL'den satılıktır. **(2.125 TL/m²)**

4. Federal Emlak-0262 323 98 34 Taşınmaz ile aynı bölgede İstiklal Caddesi üzerinde bodrum(35)+zemin(60)+1 normal katlı(40) toplam 135 m² alana sahip işyeri binası 300.000 TL'den satılıktır. **(2.222 TL/m²)**

(Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, satılık işyerleri az sayıdadır. Bölgede en değerli cadde taşınmazın bulunduğu Cumhuriyet Caddesi'dir. 2. Sırada Fethiye Caddesi, 3. Sırada İstiklal Caddesi olarak sıralanmaktadır. Emsallerin bulunduğu cadde, kat sayısı dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.)

4.9.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık aşınma payı miktarının toplamından oluşmaktadır.

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

Taşınmazın kira değeri, aşağıda belirtilen kira emsalleri dikkate alınarak aylık 19,980 TL olarak tespit edilmiştir. (Yuvarlatılmış olarak 50.000 TL/ay). Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro), 0,09 olarak alınmıştır.

50.000 TL/Ay X 12 Ay ve Ro: 0,09 ile **6.666.667 TL** olarak hesaplanmaktadır.

4.9.4. PROJE GELİŞTİRME

Değer tespit edilirken proje geliştirme yapılmamıştır.

4.10. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değeri analizi yapılırken aşağıdaki kiralık değerlerden yararlanılmıştır. Nihai değer takdiri bölümünde belirtilmektedir.

- 1. Remax Maximum-0262 321 60 99** Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, bodrum+zemin+3 normal katlı, toplam yaklaşık 800 m² alana sahip, Hoşgör Pastanesi 35.000 TL'den kiralanmıştır. (43,75 TL/m²/ay)
2. Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, bodrum+zemin+3 normal katlı, toplam yaklaşık 1.500 m² alana sahip, Gima Binası 75.000 TL'den kiralanmıştır. (50 TL/m²/ay)
3. Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, bodrum+zemin+5 normal katlı, toplam yaklaşık 875 m² alana sahip, Fizyomer Binası 8.000 TL'den kiralanmıştır. (34 TL/m²/ay)

Değerlendirme:

Emsallerin tamamı, taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, taşınmaz ile benzer özellikler gösteren, gerçekleşmiş kira değerleridir. Değerleme konusu gayrimenkulün katlar bazında tespit edilen yaklaşık kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İzmit Şube	
KAT NO	KİRA TAKDİRİ, TL/Ay
BODRUM + ZEMİN	33.632
1. KAT	6.600
2. KAT	4.884
3. KAT	4.884
TOPLAM KİRA BEDELİ	50.000 TL

4.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR)

Değerlemede proje geliştirme yapılmamıştır.

4.12. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; "banka" olarak kullanılmalıdır.

4.13. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Raporda bölünmüş veya müşterek bir kısım yoktur. Binanın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

4.14. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

4.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ			
Katlar	Alan	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Fiyat (TL)
Bodrum	262	1.000,00	262.000,00
Zemin	264	15.000,00	3.960.000,00
1	264	3.500,00	924.000,00
2	264	2.500,00	660.000,00
3	264	2.250,00	594.000,00
Toplam	1.318	4.850,00	6.400.000,00

KİRA DEĞERİ HESAPLAMA				
Katlar	Alan	Birim Kira (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)
Bodrum	1.318	38	50.084	601.008
GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ				
	Aylık Kira (TL/ay)	Ro	Değer	
Değer	50.000	0,09	6.666.667	

Raporda, 4.9 bölümünde kullanılan Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **6.334.00 TL**, Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise **6.667.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile belirlenen değerler birbirine yakın değerlerdir. "Nihai Değer Takdiri"nde, iki yöntem ile bulunan değerlerin ortalaması olan yaklaşık **6.550.000 TL** rayiç değer esas alınmıştır.

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmaz, yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihini yaptırarak yasal sürecini tamamlamıştır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyünde yer almasında, Sermaye Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

6.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

SATIŞ DEĞERİ				
13 PAFTA 870 ADA 48 PARSEL	ALAN (M ²)	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
		(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)	(KDV HARİÇ)
		TL	TL	USD
BETONARME BANKA HİZMET BİNASI	1.318	6.550.000	7.729.000	4.612.676

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri;

6.550.000-TL (Altımilyonbeşyüzellibin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ				
13 PAFTA 870 ADA 48 PARSEL	ALAN	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ
		(AYLIK)	(YILLIK)	(AYLIK)
		TL/AY	TL/YIL	USD/AY
BETONARME BANKA HİZMET BİNASI	1.318	50.000	600.000	35.211

Değerleme konusu taşınmazın toplam yıllık kira değeri;

600.000.-TL (Altıyüzbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. SİGORTA DEĞERİ

SİGORTA DEĞERİ			
13 PAFTA 870 ADA 48 PARSEL	ALAN	YAPI SINIFI	YAPI MALİYETİ
		III-B	
		BİRİM MALİYET	
BETONARME BANKA HİZMET BİNASI	1.318	511	673.498

Değerleme konusu taşınmazın toplam sigorta değeri; **673.498 TL'dir.**

*(12.11.10 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,43.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA
SPK Lisans No: 401040
Değerleme Uzmanı
İşletmeci

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ÖZGÜN BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Genel Müdür
Şehir Plancısı

FOTOĞRAFLAR





SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevrik Metin AYIŞIK
TEVRİK METİN AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

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

Mehmet Emin KIZILBOĞA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevza ÖZTANGUT
E. NEVZA ÖZTANGUT
BAŞKAN