

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ,  
ÖMERAĞA MAHALLESİ,  
870 ADA, 48 PARSEL NO: 114  
“BETONARME BANKA HİZMET BİNASI”  
**EKSPERTİZ RAPORU**

ARALIK 2011

RAPOR NO: 2011 / 098

## **İÇİNDEKİLER:**

### **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

### **BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

### **BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

### **BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
  - 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
  - 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
  - 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
  - Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
  - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
  - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:**

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

## **BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

## ***EKLER & ÖZGEÇMİŞLER***

### **BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ**

#### **1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 18.11.2011 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 10.12.2011 tarihinde, 098 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### **1.2-RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde "Betonerme Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

#### **1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Doğan ÖZAYDIN tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Nazan YONCA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

#### **1.4-DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 10.12.2011 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

#### **1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 18.11.2011 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 10.12.2011 tarihinde, 098 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

## **1.6.RAPORUN.KURUL DÜZENLEMELERİ. KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Bu Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

### **BÖLÜM 2**

#### **ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

##### **2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ**

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

##### **2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

Halk GYO A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Müeyyetzade Mah.Kemeraltı Cad. No: Kat:2-3 Karaköy/İSTANBUL olup, T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde yer almaktadır. Vergi Dairesi /No : Galata VD. / 4560466076

Halk G.Y.O. A.Ş. 18.10.2010 tarihinde, 10.717.979.-TL'lik kısmi nakdi ve 466.282.021.-TL'lik kısmı aynı olmak üzere toplam 477.000.000.-TL sermaye ile T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde kurulmuştur.

T.Halk Bankası A.Ş:

Cumhuriyetin kuruluşunu izleyen yıllarda faaliyete geçen bankalar ve diğer kamu işletmeleri toplumun bu en geniş kitlesinin sorunlarına çözüm getirememiştir. Kalıcı bir ekonomik kalkınma, sosyal denge ve toplumsal barışın korunması için uygun koşullarla esnaf-sanatkar ve küçük meslek sahibine kredi verme amacıyla, Türkiye Halk Bankası'nın kurulmasına karar verilmiştir. 1933 yılında çıkartılan 2284 sayılı Halk Bankası ve Halk Sandıkları Kanunu ile Türkiye Halk Bankası'nın kuruluş süreci resmîyet kazanmıştır. 1938-1950 yılları arasında finansman sağladığı Halk Sandıkları kanalı ile kredi hizmetleri yürütülürken, 1950 yılından sonra doğrudan şube açma ve kredi kullandırma yetkisi ile çalışmaya başlamıştır. 1964 yılı başından

itibaren sermayesi artırılan ve aktif bir çalışma temposuna giren bankanın mevduat ve kredi hacmi giderek yükselmiştir. Bankaya 1992 yılında bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Türkiye Öğretmenler Bankası T.A.Ş. (Töbank), borç, alacak, mevduat ve taahhütleriyle de 1993 yılında Sümerbank ve 1998 yılında Etibank devredilmiştir. Bankaya her katılım var olan yapının daha da zenginleşmesine ve güçlenmesine katkı sağlamıştır.

Halkbank, 2000 yılına gelindiğinde, kamu bankalarının; çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre çalışmalarını ve özelleştirmeye hazırlanmalarını sağlayacak şekilde yeniden yapılanmaya girmiştir.

4603 sayılı, “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun” ile kamu bankaları Anonim Şirket statüsüne sokulmuş ve kamu hukuku statüsünden özel hukuk statüsüne geçiş sağlanmış, atanan yönetim yerine seçilen yönetim ilkesi benimsenmiştir.

4603 sayılı Kanun, 20.06.2001 tarihinde kabul edilen 4684 sayılı Kanun ile revize edilmiş ve bu iki yasal düzenleme ile yeniden yapılandırma süresi içerisinde, Türkiye Emlak Bankası'nın tasfiyesi ve birleştirilmesi, görev zararlarının tasfiyesi ve kamu bankalarına ortak yönetim kurulu atanması konuları karara bağlanmıştır.

Nisan 2001 tarihinde göreve başlayan Kamu Bankaları Ortak Yönetim Kurulu, bankanın organizasyon yapısını değiştirerek çağdaş bankacılık prensipleri ve ticari bankacılık kuralları çerçevesinde ekonomiye artı değer yaratacak, karlı ve verimli bir kurum olması hedefiyle hareket etmiştir. Bu hedef doğrultusunda bankanın organizasyon yapısı, çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre tamamen değiştirilmiş, bankanın faaliyetleri; Pazarlama, Krediler, Destek Hizmetleri, Şube Dışı Kar Merkezleri, Mali Kontrol ve Risk Yönetimi olmak üzere 5 ana başlık altında toplanmış, operasyon ağırlıklı bankacılık anlayışına, pazarlama nosyonu da eklenmiştir.

Kanunun yürürlüğe girmesinden kısa bir süre sonra da Emlak Bankası faaliyetlerini yürütemediği gerekçesiyle T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, 12.11.2001 tarihinde Türkiye Emlak Bankası'nın 96 şubesi ise, personeli ve bilançosuyla birlikte T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir. 2004 yılının ikinci yarısında Pamukbank T.A.Ş., T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, devir işlemleri ise 17.11.2004 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Halkbank – Pamukbank entegrasyonu bankacılık sektöründe örnek olarak gösterilebilecek bir şekilde, birleşme konusunda danışmanlık hizmeti alınan firmaların öngördüğü sürelerden çok önce ve sorunsuz olarak gerçekleştirilmiştir.

Bankaya devredilen Pamukbank T.A.Ş.’den gelen şubelerle birlikte şube yapısı yeniden şekillenmiş, yeni yapıda, müşteri segmentasyonu kapsamında, özellikle KOBİ’ler ile orta ve orta üstü gelir sahibi bireysel müşterilere ayrıcalıklı ürün ve hizmetler sunmak, müşteri odaklı kaliteli hizmet anlayışını benimsemek unsurları önem kazanmıştır.

### **23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu değerlendirme raporu, mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” ne ait olan ve tapu kütüğünde Kocaeli İli, İzmit İlçesi, 870 ada 48 parselde "Banka Hizmet Binası" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme 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.

### **BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ**

Değerleme konusu taşınmaz Kocaeli İli, İzmit İlçesi, ÖmerAğa Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:114 adresinde, halen ‘Halkbankası İzmit Şubesi’ adıyla, banka şubesi olarak işletilmektedir.

Taşınmazın yer aldığı İzmit İlçesi Ömerağa Mahallesinde yer almakta olup Kocaeli ilinin en merkezi konumlarından birinde yer almaktadır. Bölge halkı tarafından Yürüyüş yolu (eski tren yolu) olarak bilinen Cumhuriyet Caddesi’nin yer aldığı bölge Kocaeli ilinin belli başlı merkezlerinden olup, özellikle araç ve yaya trafiğinin yoğunluğu sebebiyle yüksek ticari potansiyele sahiptir. Taşınmazın yer aldığı parsel; Cumhuriyet Caddesine cepheli konumu ile ticari potansiyelinden faydalanabilir özelliktedir. Binanın hemen yakınında iş merkezleri, perakende ticaretin yoğun olarak yapıldığı dükkanlar v ekonmple mağazalar, normal katları ofis-muaynehane vb. olarak kullanılan ofisler, her türlü banka şubeleri ve bölge müdürlükleri, lokantalar, kamu

binaları, eğitim kurumları, kapalı otoparklar, çeşitli oteller ve çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren ticari işletmeler şeklinde teşekkül etmiştir. Şehrin tam merkezinde bulunması nedeniyle ulaşımı kolay olup, dolmuş, otobüs ve özel araçlar ile rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir. D100 Karayolunun 175m. kuzeyindedir.

Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin yol, su, elektrik, kanalizasyon vb. teknik altyapısı ile sosyal altyapısı mevcuttur.

### **Kroki**





### **3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

İli	: Kocaeli
İlçesi	: İzmit
Mahallesi	: Ömer ağa
Pafta No	: --
Ada No	: 870
Parsel No	: 48
Arsa Yüzölçümü	: 284,80 m <sup>2</sup>
Ana Gayr. Vasfı	: Betonarme Banka Hizmet Binası
Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse	: Tam
Yevmiye No	: 13352
Cilt No	: 7
Sayfa No	: 610
Tapu Tarihi	: 28.10.2010

### **3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ**

08.12.2011 tarihinde İzmit Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 870 ada 48 parsel üzerinde yer alan taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır;

### **3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER**

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma izin Belgesi
- Mimari projesi (Kat Planları),

### **3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU**

08.12.2011 tarihinde İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 870 ada 48 parsel;

Ticaret Bölgesi imarlı, bitişik nizam, 4 katta, yolan 6,25m çekme mesafesinde, hmax: 12,50m. yapılaşma koşullarına sahiptir.

284,8 m<sup>2</sup> yüzölçümlü imar parselidir.

Gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma koşullarında son 3 yılda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

### **3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU**

İlgili Belediye Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde alım satım işlemi görmediği, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasına dair herhangi bir engelin bulunmadığı tespit edilmiştir.

### **3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER**

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 09.03.2007 tarihinde 7/18 belge numarasıyla alınan tadilat yapı ruhsatı ile tadil edilmeye başlandığından, 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girdikten sonra önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabidir.

### **3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerlemeye konu 284,80m<sup>2</sup> yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 1960’lı yıllarda blok nizamda, bodrum+Zemin+3 kat şeklinde apartman olarak planlanıp inşa edilmiş olup, 26.02.2007 tarih onaylı mimari tadilat projesi ile uyumluluğu olduğu tespit edilmiştir. Tadilat ruhsatı ve projeleri ekte sunulmuştur.

### **BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

#### **4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

Marmara Bölgesi’nde yer alan Kocaeli, doğu ve güneydoğuda Sakarya; güneyde Bursa, batıda Yalova, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili; kuzeyde de Karadeniz ile çevrilidir. Asya ile Avrupa’yı birleştiren önemli bir yol kavşağında yer almaktadır. Sakarya Irmağı’nın batı yakasından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölü’nün kuzeyinde Bozburun’a kadar uzanan Samanlı Dağları İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hâkim bir konumdadır. Samanlı Dağları’nın en yüksek noktası Keltepe (1.601 m.)’dir. İldeki diğer önemli dağlar Dikmen Dağı (1.387 m.), Naldöken Dağı (1.125 m.), Naz Dağı (917 m.) ve Çene Dağı (646 m.)’dir. Başlıca ovaları İzmit ile Sapanca Gölü arasında uzanan düzlükler ile Dilovası’dır. Kuzey Anadolu kırık kuşağının uzantısı olan fay hatları ile sınırlanan Kocaeli deprem kuşağı üzerindedir. İlin Karadeniz kıyısındaki Pazar burnu açıklarında kayalıklardan oluşan Kefken Adası yer almaktadır.

İl topraklarından kaynaklanan suların bir bölümü Karadeniz’e, bir bölümü de Marmara Denizi’ne dökülür. Gebze’nin Tepecik köyü yakınlarından doğan Riva (Çayağzı) Deresi, Ağva Deresi (Göksu Deresi), Yulaflı Deresi, Darlık Deresi de il topraklarından 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. Kandıra ilçesinden doğan, Kaynarca Deresi Karadeniz’e dökülmeden önce Sakarya Nehri’ne katılır. Samanlı Dağları’ndan kaynaklanan Kirazdere de İzmit körfezine dökülür. Bu derenin üzerinde Kirazdere Barajı bulunmaktadır. Pelitli Köyü’nün güneyinden ve Tavşanlı Köyü’nün kuzeyinden geçen, Gebze ilçesindeki Dilovası Deresi de İzmit Körfezi’ne dökülür. İlin Batı bölümündeki 7 km.si Kocaeli sınırları içerisinde kalan, alüvyon yığılması sonucunda Körfez’den ayrılan Sapanca Gölü’nün yüzölçümü 47 km<sup>2</sup>’dir. Kirazdere Barajı’nın ardında yer alan yapay göl ise 1,74 km<sup>2</sup>’lik bir alanı kaplar. Bir başka yapay göl de Yuvacık Baraj Gölü’dür. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km<sup>2</sup>’dir. 2000 Yılı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre ilin nüfusu 1.206.085’dir.

Kocaeli’nde bitki örtüsü, genelde Marmara Bölgesi özelliğini taşımakla birlikte, deniz kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar görülür. Ayrıca kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz kıyısına özgü bitki topluluklarının yerini, Akdeniz bitkileri almaya başlar. Samanlı Dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayından oluşur; bazı kesimlerde gürgen, kestane ve meşe bulunur. Samanlı Dağları’nın yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezi’nin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır. Eskiden körfezin kuzey kıyılarında yaygın olan zeytinlikler, yerleşim birimleri ve sanayi alanı elde edilmesi amacıyla yok edilmiştir.

Kocaeli iklimi, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturmaktadır. 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.

İlin ekonomisi sanayii ağırlıklı olup, tarım ve hayvancılık ve balıkçılık da yapılmaktadır. Ancak bunlar sanayii kuruluşlarından ötürü oldukça gerilemiştir. Kocaeli, İstanbul'u Anadolu'ya bağlayan kara ve demiryolunun üzerinde yer alması ve körfezinden dolayı İstanbul'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük sanayii merkezidir. Kocaeli'nin sanayileşmesi 1870'lerde Haydarpaşa-İzmit demiryolunun açılması ile başlamış, saray ve ordunun gereksinimini karşılayan İzmit'te çuha, Hereke'de de Halı fabrikası kurulmuştur. Cumhuriyetin ilanından sonra 1930'larda İzmit'te kâğıt fabrikası kurulmuştur. Darıca ve Hereke'deki çimento fabrikalarının birleşmesi ile ilde sanayi ağırlık kazanmıştır. 1950'lerden sonra iki kâğıt fabrikasına üç yeni kâğıt fabrikası eklenmiş, Mannesmann-Sümerbank Boru Endüstrisi yanı sıra yabancı sermaye yatırımları burada yoğunlaşmış, petro kimya, gübre, plastik, lastik, tarım ilaçları, ilaç hammaddesi, sitrik asit, sıvılaştırılmış petrol gazı, demir, çelik, bakır, valf ve alüminyum ürünleri ile elektrik motorları, taşıt araçları, yedek parçalar, çeşitli makineler, kablo, cam, kireç, seramik, yünlü dokuma, deri, glikoz tesisleri onlara eklenmiştir. Gölcük'te Deniz Kuvvetlerinin konuşlanması ile kurulan tersane, askeri fabrikalar da bulunmaktadır.

Fabrikaların kurulmasından ötürü, tarım alanları azalmış olmakla birlikte, buğday, mısır, yulaf, şeker pancarı, ayçiçeği ve arpa yetiştirilmektedir. Ayrıca şeftali, erik, karpuz, kiraz, elma, üzüm gibi meyvelerin yanı sıra sebze de yetiştirilir. Çayır ve meraların azalmasından, sınırlı olarak sığır, koyun, keçi ve tavukçuluk yapılmaktadır. Kefken'de balıkçılık, Sapanca ve Hersek Göllerinde de tatlı su balıkçılığı yapılmaktadır.

Kocaeli'nde Kuzuyayla'da, Fındıklı Tepe'de, Kerpe'de, Bayramoğlu'nda, Eskihisar'da ve Karamürsel'de turistik tesisler bulunmakta olup, ilin ekonomisinde katkı payı vardır.

İl topraklarında talk, bitümlü şist, civa ve mermer yatakları bulunmaktadır.

Antik Çağlarda Bithynia Bölgesi'nde yer alan Kocaeli, tarih boyunca Olbia, Astakos ve Nikomedia isimleri ile tanınmıştır. Kocaeli'nin yakın çevresindeki Kadıköy, Erenköy, Pendik, Tuzla, Eskişehir ve Yalova'da MÖ.3000 yıllarına tarihlenen yerleşmelere rastlanmıyorsa da Kocaeli'nde Prehistorik bir yerleşmeyi kanıtlayacak kalıntı ve buluntulara rastlanmamıştır. Tarihi kaynaklar MÖ.XII.yüzyılda, Avrupa'dan Anadolu'ya başlayan göçler sırasında Trakya'da yaşayan Brygler ismi ile tanınan Friglerin buraya yerleştiğini belirtmiştir. Yunanistan'ın Megara şehrinden kendilerine yeni bir yer bulmak için yola çıkanlar MÖ.712'de İzmit Körfezi'nin güneyindeki Baş İskele'ye gelmiş ve burada Astakos kentini kurmuşlardır.

Astakoz kenti M.Ö.III.yüzyılda da Büyük İskender'in komutanlarından Trakya Kralı Lysimachos tarafından yıkılıncaya kadar varlığını sürdürmüştür. Britanya Kralı 1. Nicomedes M.Ö. 262'de bugünkü Kadıköy Mahallesi ile Bekirdere arasındaki “Dua Tepesi”nde kenti yeniden kurmuştur. Britanya Krallığı'nın başkenti olan bu kente, kurucusundan dolayı Nicomedeia adı verilmiştir.

Britanya Kralı III. Nicomedes'in M.Ö. 73 yılında Krallığını Romalılara bağışlamasıyla Nicomedeia, Britanya eyaletinin merkezi olmuştur. Bir geçit yeri olan Nicomedeia, Roma yolları üzerinde bulunduğundan ulaşımda büyük önem taşıyor, Boğazlara yakın olması nedeniyle de bir

Roma deniz kuvveti burada bulunuyordu. İmparator Diocletianus, 284 yılında Nicomedeia'yı Roma İmparatorluğu'nun ikinci başkenti yapmış ve buraya yerleşmiştir. Kente Diocletianus Sarayı, Pazar yerleri, tiyatro ve hipodrom gibi eserler yaptırmıştır. Böylece Nikomedia, Roma, Antakya ve İskendireye'den sonra dünyanın dördüncü büyük kenti haline getirilmiştir. Nikomedeia, MS.358 yılının Ağustos ayında büyük bir deprem geçirerek geniş ölçüde hasara uğramıştır. MS.362'de yeni bir deprem ise ayakta kalan diğer yapıları da yıkarak yok etmiştir. Bundan sonra kent yeniden onarılmış ancak, eski durumuna hiçbir zaman gelememiştir. Doğu Roma İmparatoru I.Constantinius tarafından Byzantion'un, İmparatorluğun merkezi haline getirilmesi ve ardından İmparator İustinianus'un Kadıköy-İzmit arasındaki yolu askeri nedenlerle kapatması ve İznik üzerinden ulaşımı sağlamasıyla Nicomedeia, eski önemini kaybetmiştir. Partlar ve Arapların Bizans'a saldırıları sırasında kent yağma edilmiştir.

Kent I. Haçlı Seferi sırasında İmparator I. Aleksios Komnenos tarafından geri alındı. İstanbul'da Latin istilası sırasında Kocaeli'de bir süre Latinlerin elinde kalmıştır. Bizans'ta Palaiologos hanedanı yeniden imparatorluğu kurunca Kocaeli de Bizans'ın egemenliği altına girmiştir.

XI.yüzyılda Anadolu'yu egemenliği altına alan Selçuklular Nikomedeia'yı da ele geçirmişlerdir. Nikaia'yı (İznik) alarak kurduğu Anadolu Selçuklu Devleti'nin merkezi yapan Kutalmış oğlu Süleyman Şah'ın egemenliği altına girmiştir.

Orhan Gazi döneminde, 1326'da ilk Kaptan-ı Derya Karamürsel Alp tarafından bugünkü Karamürsel kıyısında ilk Türk donanması kurulmuştur. Ardından 1327'de Orhan Gazi'nin komutanlarından Akçakoca Bey Kandıra, Karamürsel ve İzmit Körfezi'nin güneyi ile 1337'de İzmit'in tamamını ele geçirmiştir. Orhan Gazi dönemine kadar kentin Nikomedeia olan adı, bu dönemde İznikomid olarak geçen kentin adı zamanla İzmit'e dönüşmüştür.

Osmanlı döneminde Sancak haline getirilen Kocaeli'nde Süleyman Paşa ilk Sancak beyi olmuştur (1337). Çelebi Mehmet döneminde Kocaeli, Anadolu Beylerbeyliği'ne bağlanmış, 1509 depreminde yıkılmıştır. Kanuni Sultan Süleyman'ın 1534'te Kocaeli'ni ziyaretinden sonra kentte yeni yapılanma ve canlanma görülmüştür. Bu dönemde İstanbul'un yiyecek, yakacak odun ve kereste ihtiyacı buradan sağlanmıştır. Anadolu'dan gelen kervanların yükü İstanbul'a en yakın liman olan İzmit'te boşaltılıp, gemilerle İstanbul'a taşınmıştır. Osmanlı döneminde Yavuz Selim'in yaptırmış olduğu tersanede, daha sonra III. Selim ve II. Mahmut savaş ve ticaret gemilerini yaptırmış ve tersaneyi çağa uygun bir konuma getirmiştir.

IV. Murat'ın (1623-1640) tahtta bulunduğu yıllar İzmit'te imar faaliyetlerinin arttığı bir dönem oldu. Bizans'tan bu yana İzmit'te ilk saray bu dönemde yapıldı. Abdülmecid'in başlattığı Abdülaziz zamanında tamamlanan İzmit Kasrı İstanbul dışında ayakta kalabilen ender Osmanlı saraylarından. Kent IV. Murat'ın ölümü ve 1766'da geçirdiği büyük deprem nedeni ile XIX.yüzyıla kadar bir durgunluk dönemi yaşamıştır. XIX.yüzyıldan itibaren tekrar gelişmeye başlamış, Abdülmecid'in padişahlığı döneminde İzmit ile İstanbul arasında gemi seferleri (1844) düzenlemiş, 1873'te de Haydarpaşa- İzmit demiryolu açılmıştır.

1867'de Hüdavendigâr vilayetine bağlı bir sancak olan Kocaeli, kısa bir süre İstanbul vilayetine bağlanmış, II.Abdülhamid döneminde, bağımsız bir sancak (mutasarrıflık) durumuna getirilmiştir (1888). Bu dönemin ilk mutasarrıfı Selim Sırrı Paşa İzmit'te önemli bayındırlık etkinlikleri gerçekleştirmiş, bugün İzmit'in sembolü olan eski demiryolu kenarlarındaki çınarlar Sırrı Paşa zamanında dikilmiştir.

XIX.yüzyılda büyük bir göçe sahne olan Kocaeli’ne, Kırım Savaşı (1853-1856) sonrası Tatarlar, 1855-1864 arasında Çerkezler, 1877-1878 Osmanlı-Rus Savaşı sırasında da Rumeli ve Kafkasya’dan göç eden toplulukların bir bölümü Kocaeli’nin çeşitli yerlerine yerleştirilmiştir. I.Dünya Savaşı’ndan sonra 20 Kasım 1918’de İngilizler Kocaeli’ni işgal etmiş, 27 Ekim 1920’de Yunanlılara bırakılmış, 27 Haziran 1921’de de işgalden kurtarılmıştır. Cumhuriyetin ilanından sonra il konumuna getirilmiş ve İzmit çevresinin Osmanlı topraklarına katılmasında payı olan Akçakoca’dan ötürü de buraya Kocaeli ismi verilmiştir.

Kocaeli’nde günümüze gelebilen tarihi eserler arasında; Üç Tümülsler, Bekirdere’deki Bizans Kilisesi, Bizans sur kalıntıları, Ayios Pandleimon Manastır ve Mezar Kalıntıları, Nymphaion (Anıtsal Çeşme) kalıntıları, Zeytinlik Hypogaeum, Tavşantepe-Kandıra arasındaki Hypogaeeler, Turgut Mahallesi Mezarı, İnbayırı Sarnıcı, Üçtepeler’deki Roma Su Kemer kalıntıları, Seka Cami arkasında Agora kalıntıları, Paç Mahallesi ile Bekirdere arasındaki Nekropol kalıntıları, Orhan Camisi (1333), Pertev Mehmet Paşa Camisi (XVI.yüzyıl), Gebze’de Çoban Mustafa Paşa Külliyesi, Gebze Orhan Camisi, Mehmet Bey Camisi (Fevziye Camisi) (XVI.yüzyıl), Mehmet Bey Hamamı (Orta hamam) (1560), Yeni Hamam (XVIII.yüzyıl), Süleyman paşa Hamamı (XIV.yüzyıl), Küçük Hamam (XIX.yüzyıl), Yukarı Pazar Hamamı (Dere Hamamı) Yalı hamamı (XIX.yüzyıl), Mısırlıoğlu Çeşmesi (1713), Canfeda Kethuda Kadın Çeşmesi (1827), Abdülaziz Av Kasrı (XIX.yüzyıl), II.Abdülhamit’in tahta çıkışınının 25. yıldönümü anısına Musa Kazım Bey tarafından yaptırılan İzmit Saat Kulesi, Hereke’de II.Wilhelm Evi, Gebze’de Hanibal Anıtı, Fransız Cizit Papazlarının yaptırdığı Eski Fransız Koleji (XIX.yüzyıl), Atatürk Anıtı (1933), Saatçi Ali Efendi Konağı, Osman Hamdi Bey Evi olmak üzere Türk sivil mimari örneklerinden evler bulunmaktadır.

#### **4.2.MEVCUT.EKONOMİK.KOŞULLAR.VE.GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ**

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD’de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir. 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasalar 2010 yılında da zor bir süreçten geçerek, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2011 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa çıkarılması halinde; yeri, konumu, imar durumu, banka binası olarak planlanmış ve işletiliyor olması, Kocaeli ilinin belirli marka yapılarından birisi olması, yakın çevresinin teşekkül tarzı ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak taşınmaza gelebilecek talebin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

#### **4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın yaşı,
- Taşınmazın banka binası olarak planlanmış ve kullanılıyor olması
- Taşınmazın Kocaeli İl merkezinde, Ticari potansiyelin yüksek olduğu Cumhuriyet Caddesine cepheli konumda olması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu ( Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Binaları ve Kamu binaları),
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli olması,
- Satış kabiliyeti, gibi hususlar taşınmazın değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

#### **4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 870 ada 48 parsel 284,80m<sup>2</sup> arsa yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde 1Bodrum + zemin + 3 kattan oluşan ve mevcutta banka binası statüsünde işletilen yapı, 1318m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

#### **Yerinde yapılan tespitlere göre yapıların mahal özellikleri :**

870 ada 48 parsel üzerinde konumlu "Betonarme Banka Hizmet Binası" nitelikli taşınmaz bitişik nizamda inşaa edilmiş, ana girişi Cumhuriyet caddesinden olan, ikinci girişi (3.normal katta bulunan Özel İşlem bölümü için) Naci Girginsoy sokak üzerinde 1 nolu panı numarası ile yapılan Bina **toplam brüt 1.318 m2** kullanım alanına sahip olup, Bodrum + zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın dış cephesinde kısmi olarak dış cephe sıvası ve kısmi olarak granit kaplamalıdır. Onaylı mimari projesinde; Taşınmaz Türkiye Halk Bankasının 2 ayrı birimi tarafından aşağıda belirtilen şekilde kullanılmaktadır:

**İzmit Şube:** Değerlemesi yapılan taşınmazın tamamına yakını olan ve bodrum kattaki sığınak alanı ile iç merdiven dahil edildiği Brüt : 1260 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan; binanın bütün katlarını ( sadece 3. normal katta 58m<sup>2</sup> lik bölüm Halk Yatırım A.Ş. tarafından kullanılmaktadır.) kullanmaktadır. bodrum katta 66m<sup>2</sup> alana sahip sığınak alanı, arşiv, hol ve tüm binanın ısıtılmasını sağlayan ~55 m<sup>2</sup> büyüklüğünde kalorifer dairesi, ana kasa ve kiralık kasanın bulunduğu kasa dairesi, normal kasanın bulunduğu nakit yönetim bölümü ve 2adet iç merdiven ve asansör kovası bölümleri bulunmaktadır. Zemin katında müşteri holü, servis alanı, arka ofis alanı(banko) operasyon yetkilisi odası, 3. normal kata direk çıkışı sağlayan ve ana giriş ile bağlantısı bulunmayan asansör ve 2. iç merdiven, 2 adet wc ve çay ocağı ile küçük bir arşiv bölümü bulunmaktadır. 1. normal kat dahilinde müdür odası, servis bölümü ile arka ofis (banko), iç merdiven, müşteri holü, sistem odası, 2 adet wc, 34m<sup>2</sup> alanlı üzeri açık olan teras ve 2. merdiven ve asansör bölümleri bulunmaktadır. 2. normal kat dahilinde müşteri holü, servis alanı, 2 adet wc, iç merdiven ve 2. merdiven ile asansör bölümleri bulunmaktadır. Bodrum kattan itibaren 3. normal kat hariç bütün kat alanları İzmit Şubesi tarafından kullanılmaktadır. 3. normal kat dahilinde 58m<sup>2</sup> lik ve tek cephesi bulunan, İzmit şubesinin içerisinden ve/veya 2. iç merdiven ve asansör ile ulaşımı sağlanabilen (Özel işlem bölümünden) Halk Yatırım A.Ş. tarafından kullanılan tek bir hacimli ve seans salonu bulunmakta olup bunun haricindeki diğer alanların tamamı ( bu kattaki wc ve ortak alanlar ortak olarak kullanılmaktadır.) İzmit şubesi tarafından özel işlem (emekli ödemeleri) alanı olarak kullanılmakta olup müşteri holü, arka ofis(banko), wc ve çay ocağına sahiptir. Katların tamamında merdiven ve müşteri hollerinin zemin döşemelerinde granit, ofis, müdür ve operasyon yetkilisi odalarında laminant parke, diğer ıslak alanlarda seramik ve fayans kullanılmıştır. Tavanları aydınlatma armatürlü asma tavadır. Taşınmazın pencerelerinde alüminyum doğrama kullanılmıştır. Duvarlar ise su bazlı plastik boyalıdır.

**Halk Yatırım A.Ş.,** değerlemesi yapılan taşınmazın 3. normal ve son katında bulunan katın doğu tarafında ve 58m<sup>2</sup> lik alana sahip tek bir hacimli seans bölümüdür. Bahse konu bölüme ulaşım banka şubesi içerisinden ve özel işlem salonundan sağlanabilmektedir. Zemin döşemesinde laminant parke, tavanlarda aydınlatmalı asma tavan ve duvarlarda plastik boya kullanılmıştır. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır.



#### **4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ**

##### **ALINAN VERİLER:**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

#### **4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ**

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Kalorifer (Merkezi Sistem)
Klima Sistemi	: Mevcut
Asansör	: 2 adet
Yangın Merdiveni	: Var (Harici)
Kapalı Garaj	: Yok
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Var
Jeneratör	: Var

#### **4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

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

#### **4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.**

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

#### **4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri**

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 koşullarının geçerli olduğu kabul edilir.

#### **4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanı kullanılarak değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değeri hesaplanır.

#### **4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,**

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 bilmeseyse 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- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri**

Bu değerleme raporunda, konu taşınmaza emsal teşkil edecek yeterli sayıda satılık ve kiralık yer olması, arsa emsallerinin ise bulunmaması nedeniyle ‘Maliyet Oluşumları Analizi’ yöntemi kullanılmamıştır.

#### **4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı**

##### **4.10.1-Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler**

. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1- ( Birleşmiş Emlakçılar Derneği: Ünal Emre : 0 262 324 22 01)

Değerlemeye esas taşınmazın 440m. Kuzeybatısında İnönü Caddesi üzerinde ve caddenin ticari hareketliliğinin azaldığı bir konumda zemin ve asma katlı toplam 220m<sup>2</sup> alanlı lokasyonu değerlendirilen taşınmazdan düşük olan dükkan 1.100.000TL. Bedelle satışa arz edilmiştir. 5000.TL/M<sup>2</sup>

2- ( Hayal Kartal : 0 537 379 49 44)

Değerlemeye esas taşınmazın 550m. doğusunda İstiklal Caddesi üzerinde ve caddenin ticari hareketliliğinin azaldığı bir konumda bodrum, zemin ve asma katlı toplam 253m<sup>2</sup> alanlı lokasyonu değerlendirilen taşınmazdan düşük olan dükkan 1.775.000TL. Bedelle satışa arz edilmiştir. 7000.TL/M<sup>2</sup>

3- ( Taner Doğan : 0 532 658 00 40)

Değerlemeye esas taşınmazın 2.3km. doğusunda Rafet Karacan Bulvarı üzerinde ve perakende ticareti düşük olan ancak tabela değeri olan bir konumda bodrum, zemin ve 3 katlı toplam 1.000m<sup>2</sup> alanlı lokasyonu değerlendirilen taşınmazdan düşük olan yeni yapılı komple bina 2.700.000TL. Bedelle satışa arz edilmiştir. 2700.TL/M<sup>2</sup>

4- (Eskidji İzmit :Taner Akkurt: 0 262 325 80 80)

Değerlemeye esas taşınmazın 3km. doğusunda Demokrasi Bulvarı üzerinde ve perakende ticareti düşük olan ancak tabela değeri olan bir konumda bodrum, zemin ve 2 katlı toplam 1.922m<sup>2</sup> alanlı lokasyonu değerlendirilen taşınmazdan düşük olan yeni yapılı komple bina 5.500.000TL. Bedelle satışa arz edilmiştir. 2861.TL/M<sup>2</sup>

5- Değerlemeye esas taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özelliklere sahip herhangi bir kiraya arz edilmiş bina bulunmamaktadır. Ancak taşınmazın hemen doğu tarafında bulunan ve b+z+1 normal katlı yaklaşık 1.500m<sup>2</sup> alana sahip Collezione ve Flo mağazaların bulunduğu binanın 70.000TL. toplam bedelle kirada olduğu bilgisi edinilmiştir. (47 TL/m<sup>2</sup>/ay) Binanın zemin katının 500m<sup>2</sup> olması nedeniyle kira kabiliyeti yüksektir.

6- Taşınmazın 70m. doğusunda konumlu HSBC İzmit Şubesi olarak kullanılan, b+z+3 normal katlı her katı 217m<sup>2</sup> olan toplam 1.085m<sup>2</sup> alanlı banka binası 2005 yılından itibaren 13.000Euro/ay=32.000TL/ay bedelle kirada olduğu bilgisi edinilmiştir. (30 TL/m<sup>2</sup>/ay)

#### **4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; ana gayrimenkulün bulunduğu bölgede bina bazında birim satış değerleri 3000-7000 TL/m<sup>2</sup>, aralığındadır. Emsallerde, zemin kat birim değerine göre; bodrum katların, zemin katın 1/3’ü, 2 ve daha yukarı katların ise zemin katın ¼’ü oranında değerli olduğu öngörülerek yapılan hesaplamalar sonucunda zemin kat birim değerlerinin 6.500-11.000.-TL/m<sup>2</sup>, aralığında olduğu görülmüştür. Taşınmazın, emsallere göre daha merkezi konumda yer alması, özel amaca uygun şekilde ve yüksek kalitede inşa edilmiş, kat irtifakı tesis edilmemiş ana gayrimenkul niteliğine sahip bulunması, konumunun ticari hareketliliğin daha yoğunluklu olduğu bir bölgede olması gibi faktörler göz önüne alınarak değerlemeye konu taşınmazın zemin katı yaklaşık 13.000,- TL/m<sup>2</sup>/ay, diğer katlar 3.250-4.250 TL/m<sup>2</sup> birim satış değeri üzerinden değerlendirilerek, taşınmazın 7.400.000 TL bedelle satılabileceği kanaatine varılmıştır.

870 ADA 48 PARSEL		
ALAN/M2	DEğER.TL/M2	DEğER.TL
1318	5600	7.380.800

#### **4.11- Nakit / Gelir Akımları Analizi Yaklaşımı**

##### **4.11.1- Nakit / Gelir Akımları Analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler**

Nakit/Gelir Akımları Analizi Yöntemi kullanılarak, söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedelinin bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla indirgenmesi suretiyle nihai değer hesaplanması amacına ulaşılmıştır. Elde edilen emsallerde, zemin kat birim kira değerinin yaklaşık ortalama 70-90,- TL/m<sup>2</sup>/Ay, diğer katların ise 20-30 TL/m<sup>2</sup>/ay birim kira değeri aralığında olduğu saptanmıştır. Konu taşınmazın 4.11.-1 maddesinde belirtilen olumlu faktörler dikkate alınarak zemin katın 100 TL/m<sup>2</sup>/ay ,diğer katların ise 25-30 TL/m<sup>2</sup>/ay üzerinden hesaplanarak,1318 m<sup>2</sup> alana sahip Halk Bankası İzmit Binasının toplam 55.000,-TL/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği tespit edilmiştir. Bu birim kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

#### **4.11.2-Nakit / Gelir Akımları Analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

<b>GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ</b>	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	1318
AYLIK KİRA BEDELİ,TL	55.000
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	664.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.09
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	7.380.000

#### **4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”ye aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde Betonarme Banka Hizmet Binası ve müştemilatı olarak planlandığı ve işletilmesine dair yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir.Mevcut durumda Halkbank İzmit Şubesi olarak kullanılmaktadır.

#### **4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması , parselin ticari imarlı olması vb. dikkate alındığında mevcut planlama şeklinin (Banka Şubesi) uygunluğu düşünülmektedir.

#### **4.14- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında ‘‘Betonarme Banka Hizmet Binası’’ olarak cins tashihi yapılmıştır. Taşınmaz tek bir bağımsız bölümden oluşmuş herhangi bir bölünmüş bağımsız bölüm içermemektedir.

## **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:**

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **7.400.000,-TL** Gelir Yöntemi ile ise **7.300.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerin birbiriyle uyumlaştırılarak tespit edilen **7.400.000,-TL** değerin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### **5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ**

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömer ağa Mahallesi, 870 Ada, 48 Parselde kayıtlı “Betonarme Banka Hizmet Binası” vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;

İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir

Parsel üzerinde yer alan ve halihazırda komple satılık ve kiralık bina, dükkan ve işyeri olarak kullanılan alanların güncel getirileri farklı değerleme yöntemleri içerisinde değerlendirilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların yıpranma oranlarının belirlenmesinde 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvelden yararlanılmıştır.

### **5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ**

Asgari bilgilerin hepsi değerleme raporunda verilmiştir..

### **5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme Konusu gayrimenkul tadilata uğrayarak Banka Binası şeklinde planlanmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari projesi, imar durum belgesi ve yapı ruhsatı belgelerindeki durumu dikkate alınarak değerleme yapılmıştır.

#### **5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

31 Aralık 2009/ 27449 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9 Maddesinin m bendi “ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler...” şeklindedir. Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde ipotek ve takyidat olmadığından, GYO portföyüne alınmasında yasal bir engel yoktur.

#### **5.5-KDV ORANI**

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli ve aylık kira bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazın maliki Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabidir.

### **BÖLÜM6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.Konu taşınmazın Halkbank GYO portföyüne aynı sermaye olarak konulmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre sakınca bulunmamaktadır.

#### **6.1. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :**

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul 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, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, inşaat tarzları, inşaatı sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer

gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda; Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait, tapu kütüğünde Ankara İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parsel üzerinde yer alan ‘‘Betonerme Banka Hizmet Binası’ vasıflı taşınmaza;

### **SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ**

RAYIÇ DEĞER				
870 ADA 48 PARSEL	ALAN,M2	KDV HARİÇ,DEĞER/TL	KDV DAHİL DEĞER/TL	KDV HARİÇİ,DEĞER/USD
HALK BANK İZMİT ŞUBESİ	1318	7.400.000	8.732.000	4.000.000
TOPLAM DEĞER=7.400.000.TL/4.000.000\$				

**Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 7.400.000.-TL (YediMilyonDörtYüzBin Türk Lirası) olarak satış değeri takdir edilmiştir**

**10.12.2011 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru:1.85.TL**

### **KİRA DEĞERİ TAKDİRİ**

KİRA DEĞERİ				
870 ADA 48 PARSEL	ALAN,M2	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
HALK BANK İZMİT ŞUBESİ	1260	52.565	630.780	340.962
HALK YATIRIM	58	2435	29.220	15.794
TOPLAM YILIK KİRA DEĞERİ=660.000.TL/356.936.USD				

#### **Sigorta Bedeli:**

\* 1318 m2 x 695 TL/m2 :916.010-TL\_(DokuzYüzOnAltıBinOnTürkLirası)

\* Sigorta bedeli hesaplanırken; 2012 yılı 4B yapı sınıfına ait Bayındırlık Bakanlığı birim fiyatları dikkate alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Doğan ÖZAYDIN  
Değerleme Uzmanı

Nazan YONCA  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



**EKLER**

- Onaylı Tapu Kayıt Örneği,
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- İmar durumu,
- Turizm işletme Belgesi,
- Fotoğraflar,
- Lisans Fotokopileri,
- Özgeçmişler.

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

Değerleme konusu Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, Hürriyet Cad. Mevkii 870 Ada, 48 Parsel No’lu “Betonarme Banka Hizmet Binası” vasıflı taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalışması bulunmamaktadır.

## RESİMLER

### ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI



TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER



TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER



TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER



TAŞINMAZIN ÇEVRESİNDEN GÖRÜNÜMLER



TAŞINMAZIN ÇEVRESİNDEN GÖRÜNÜMLER



TAŞINMAZIN ÇEVRESİNDEN GÖRÜNÜMLER



TAŞINMAZIN İÇİNDEN GÖRÜNÜMLER



TAŞINMAZIN İÇİNDEN GÖRÜNÜMLER



TAŞINMAZIN İÇİNDEN GÖRÜNÜMLER



TAŞINMAZIN İÇİNDEN GÖRÜNÜMLER



TAŞINMAZIN İÇİNDEN GÖRÜNÜMLER



TAŞINMAZIN İÇİNDEN GÖRÜNÜMLER



TAŞINMAZIN İÇİNDEN GÖRÜNÜMLER (HALK YATIRIM)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ					Belge Takip No							
1. Belgeyi veren kurum		2. Belgemin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kurum Kullanma İzi <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzi		4. Belgemin onay tarihi		5. Belge no						
SARAYBAHÇE BELEDİYESİ		3. Belgeye Eas Rütben		09/03/2007		7/38						
İlçe: KOCAELİ		<input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat daresi <input type="checkbox"/> Tadilat		6. Pafta no		7. Ada no						
Bina: İZMIT		<input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İnatıl Duvan <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı		14		870						
R.Ö.Y:		8. İmar planı onay tarihi		11. İmar durumu tarihi ve no		2. Parcelin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> BSKAN - 34 M2)						
Belediye: SARAYBAHÇE		06/03/2003		29/08/2005 - 2652		m <sup>2</sup> BSKAN - 34 M2						
Mahalle: ÖMERAGA		13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin emtial onay tarihi		16. Tapu sicil belgesi tarihi ve no						
Muhurlik: ÖMERAGA						2.101/1973 - 466						
		17. Yapı ruhsatı tarihi ve no		18. Tadilat ruhsatı tarihi		19. Ruhsat yenileme tarihi						
		21/10/2005 - 94				20. Varsen ruhsat tarihi						
						21. Ruhsat takip no						
						94						
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİVE SEFİNİN								
22. Adı soyadı, unvan		27. Adı soyadı, unvan		28. Hukuki durumu		38. Oda sicil no.						
Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü a. Mikael ÖZDEMİR		AYDIN E. İNŞAAT MAK. ELEK. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ. YAS. 1, 10050 ERZURUM İLİ, 24730 SK. 12/A ANKARA										
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no		31. Vergi dairesi sicil no.		39. Bina tescil no.						
		198				40. Oda belge no						
24. Vergi dairesi sicil no		32. Sigorta sicil no.		33. Sözleşme tarihi ve no.		41. Sigorta sicil no.						
						42. Sözleşme tarihi ve no.						
25. Adres		26. İmza		35. Adres		36. İmza						
						43. Adres						
						44. İmza						
45. Yapının inşaatlarının kullanma amacı		46. Daire sayısı		47. Yararlanm alanı (m <sup>2</sup> )		48. Benaer yapı sayısı						
BANKA		1		1252		49. Toplam yapı sayısı						
SİDİNAK		-		66		50. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )						
						54. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )						
						1358 (Kaks 1252)						
						55. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )						
						1358 (Kaks 1252)						
						59. İlave kat sayısı						
						-						
						60. Yapının yüksekliği (m)						
						12.50						
						61. İlave kat yüksekliği (m)						
						-						
						62. Yapının sırtı						
						4						
						63. Yapının grubu						
						B						
						64. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL.)						
						475.00.-YTL.						
						65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)						
						626.050.00.-YTL.						
						66. Yapının arsa değeri (Bin TL.)						
						1.768.64						
						67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)						
						637.818.64 -YTL.						
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER												
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		74. KULLANILAN MALZEME						
<input type="checkbox"/> Üzaktan kontrol kaloritfer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kaloritfer <input type="checkbox"/> Kat kaloritferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soha <input checked="" type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesiatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Sıhhi		<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"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Kapıcı daresi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Yigma (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas ) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökmü <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Hafif panel <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input checked="" type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>				
69. YAPTI ÇİFTİ		71. SICAK SU				72. DOŞEME						
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Fuzel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		Termin Şekli: <input type="checkbox"/> Termostofon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Müşerrek <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 <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Plak Kirif <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolent <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/>						
Yapının kurulum kullanılması mümkün olmayan kısımlarına Kurum Kullanma İzni düzenlenebilirliği için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlandırılması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve /veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprakla gömülü ortak alanları ile bodrum katlar, yapının kapıcı daresi hariç projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağimsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. Hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimini yapılacak kayıtlar ile aşağıda yazılı adet dairesi ..... adet dairesi ..... adet (diğer kullanılanlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır:												
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		77. Ünitelerin Adı		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve Numarası				1	2	3	4	5	6	7+	8	TOPLAM
				odali	odali	odali	odali	odali	odali	odali	odali	M
				78. Daire sayısı								
				79. Paçke olan daire sayısı								
				80. Bir dairenin yüzölçümü								

BODRUM OVAĞI  
11.12.2005 tarih ve 2-94 sayılı rubrikali kararın proje kütlesi ve sayfa sayısı.

Ömer FURUÇ  
16.01.2007

Necati CEYLAN

Adi ve Soyadı: ...  
Adres: ...  
Gay: ...  
Gör: 11/12/2007  
20/03/2007 tarih ve 2007 sayılı kararın eki olarak hazırlanmıştır.

ARŞİV NO: ...  
SİTE NO: ...  
KAT NO: ...  
SAYI: ...

**B-4 BODRUM**

ALTIYARI ÇUKURU

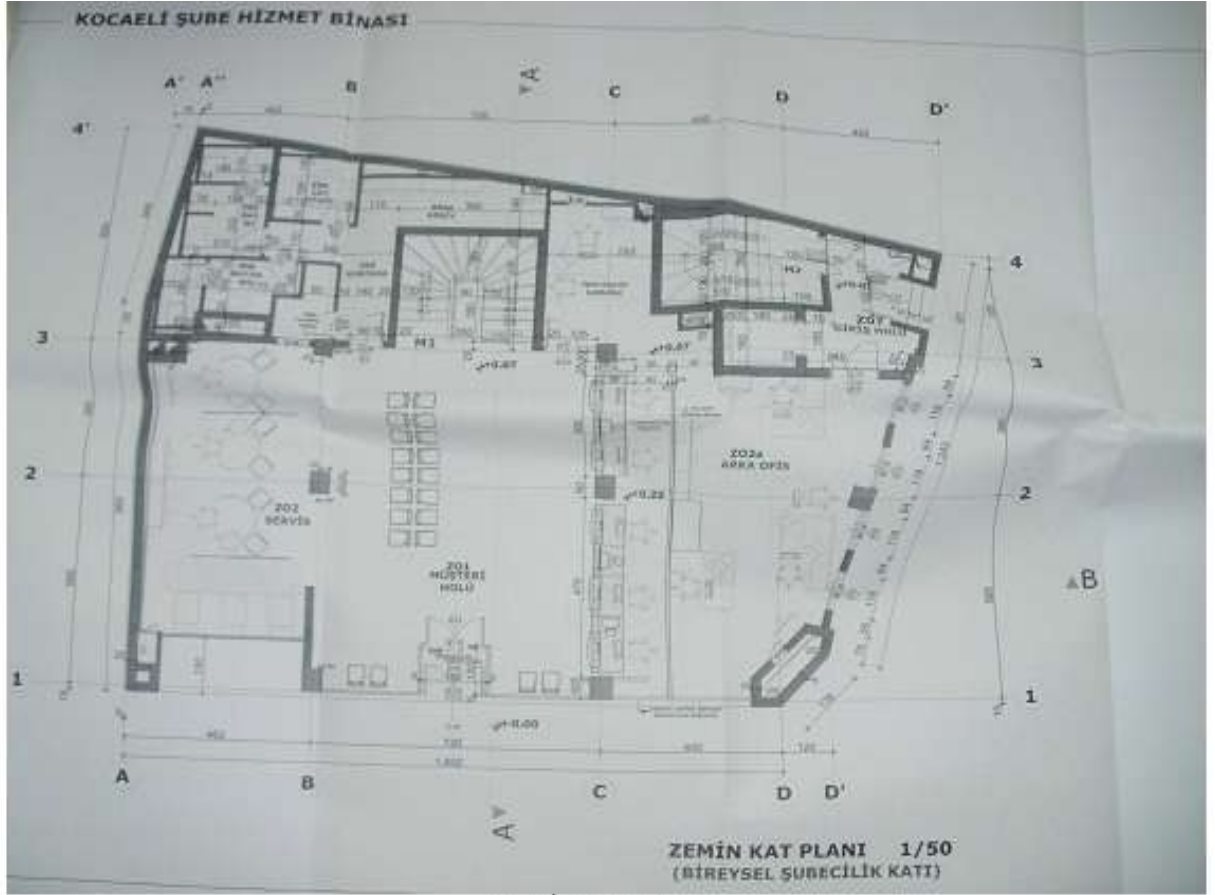
Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	...
Net Alan (m <sup>2</sup> )	...
...	...
...	...
...	...

11.12.2005  
20/03/2007

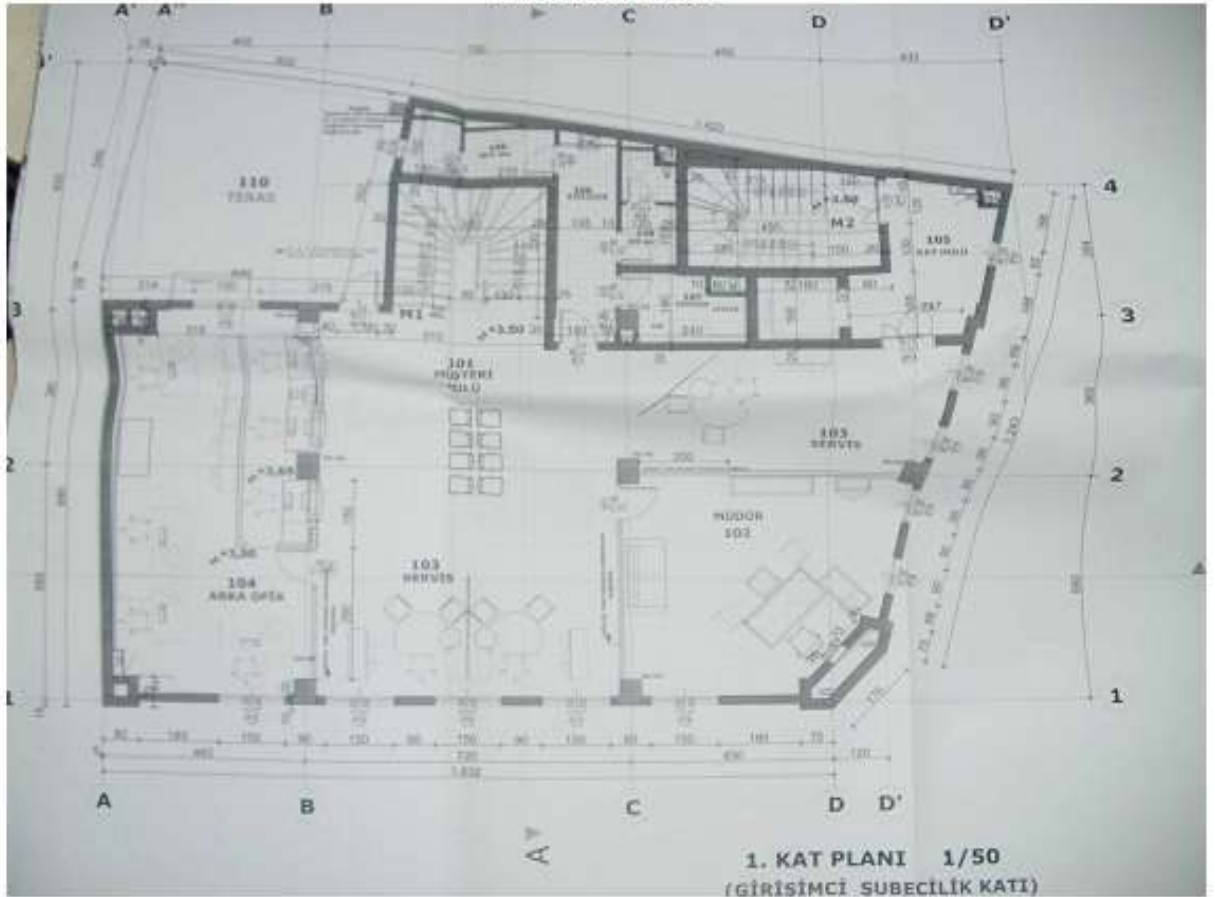
TADILAT PROJE KAPAĞI VE PROJEDEKİ SON İMAR DURUMBELGESİ



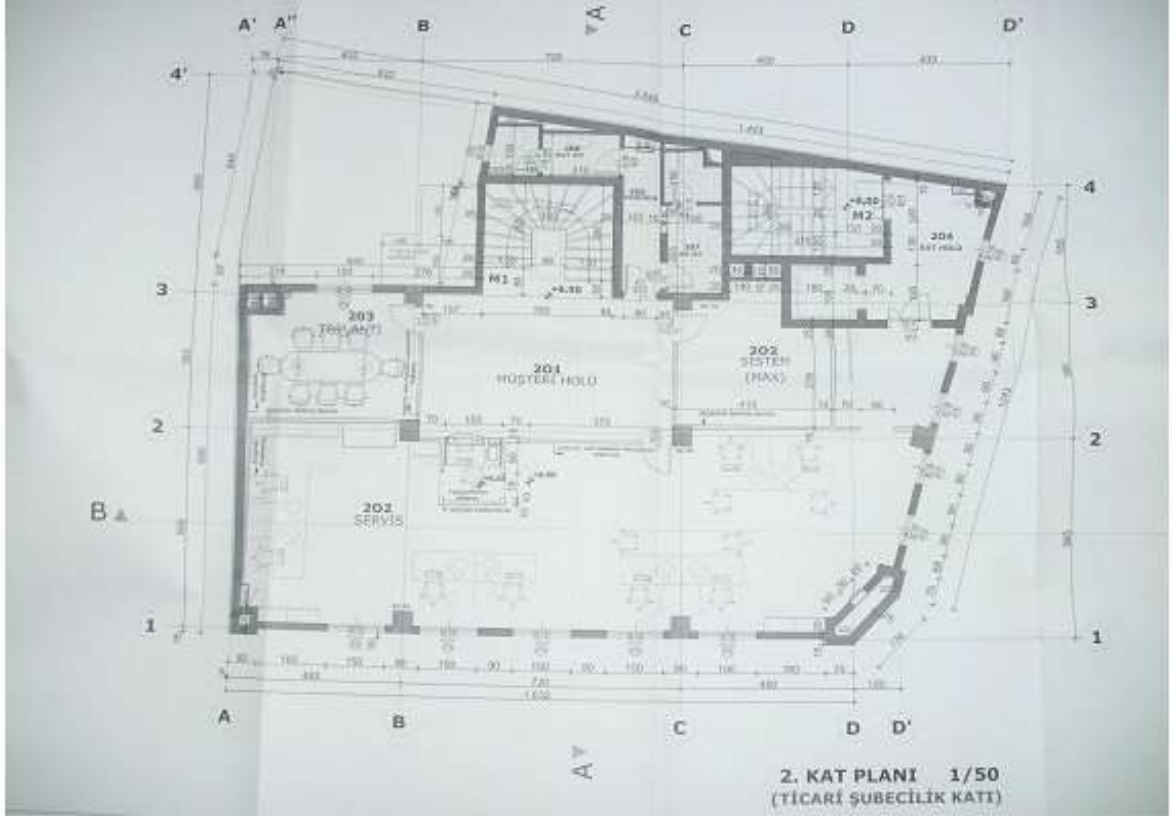
BODRUM KAT PLANI



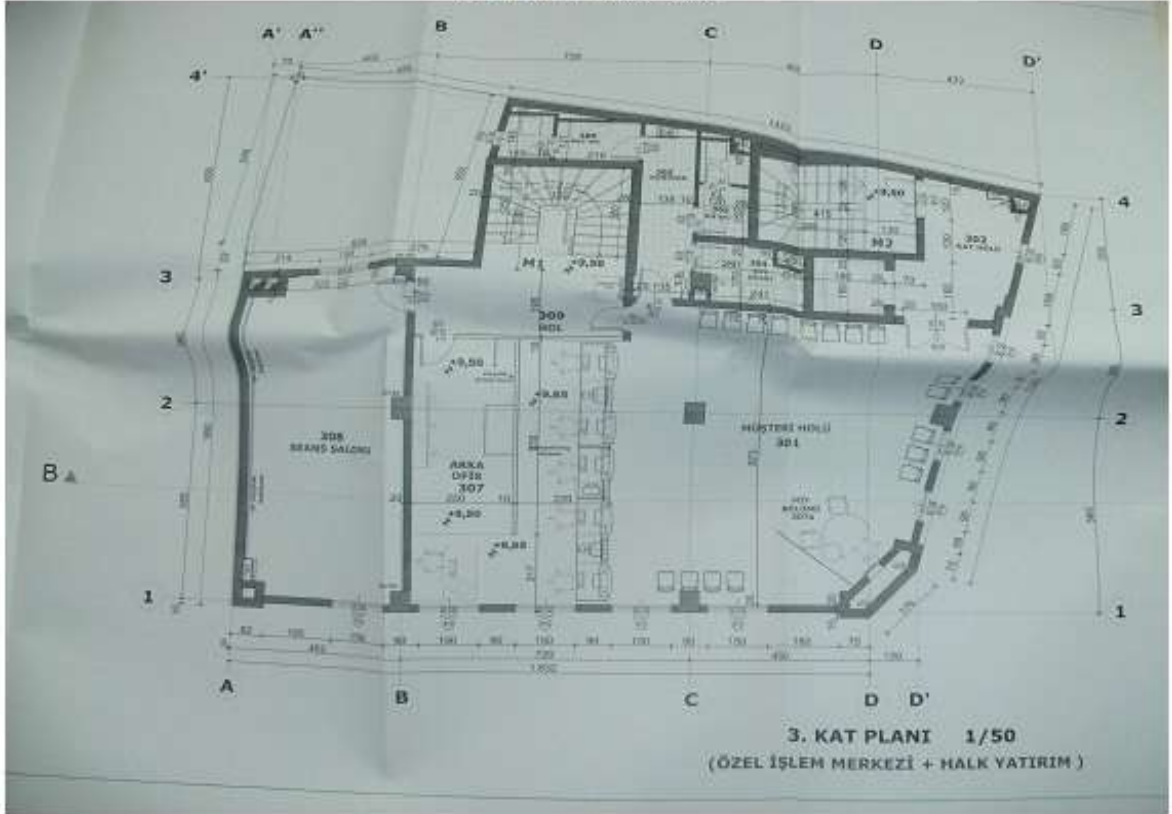
ZEMİN KAT PLANI



1. NORMAL KAT PLANI



2. NORMAL KAT PLANI



3. NORMAL KAT PLANI



**Nazan YONCA**

**Şehir ve Bölge Plancısı**

Görevi : Yönetim Kurulu Üyesi - Sorumlu Değerleme Uzmanı

**KİŞİSEL BİLGİLER**

Doğum Tarihi : 24.07.1952

Medeni Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

**MESLEKİ TECRÜBESİ**

2009 -..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Yönetim Kurulu Üyesi - Sorumlu Değerleme Uzmanı

2005-2006 : Bahar / 2006-2007 Güz Dönemi Başkent Üniversitesi Güzel Sanatlar Birimi

Yarı Zamanlı Öğretim Görevlisi

1989-2003 : Türkiye Kalkınma Bankası

Kıdemli Uzman

1977-1989 : Turizm Bankası

Şehir Plancısı

1976-1977 : T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Şehir Plancısı

1976-1976 : T.C. Milli Savunma Bakanlığı

Şehir Plancısı

**EĞİTİM BİLGİLERİ**

1971-1976 : Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi

Şehir ve Bölge Planlama

1967-1970 : Cumhuriyet Lisesi

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008

No : 400816

**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

**Nazan YONCA**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Neval Öztangut*

E. Neval ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**Doğan ÖZAYDIN**

**Harita Mühendisi**

Görevi : Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

**KİŞİSEL BİLGİLER**

Doğum Tarihi : 07.02.1949

Medeni Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

**MESLEKİ TECRÜBESİ**

2011-..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

2008-2010 : Küresel Harita İnş. Trz. Müh. Tic. A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

2005-2008 : Jeo TEK Şirketler Grubu

Yönetim Kurulu Başkanı – Proje Yöneticisi - Proje Müdürü

1997-1998 : Kalkınma Bankası

Proje Yöneticisi

1974-1997 : Harita Genel Komutanlığı

Proje Yöneticisi – Şb Müdürü – Jeodezi Dai. Bşk.

**EĞİTİM BİLGİLERİ**

1970-1973 : Harita Genel Komutanlığı Harita Yüksek Okul Komutanlığı

1966-1970 : Kara Harp Okulu

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

cc-2/b

Tarih : 28.08.2009

No : 401148

**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

**Doğan ÖZAYDIN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezat Öztangut*

E. Nezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**RENKLI FOTOKOPI**