



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



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

**KOCAELİ  
İZMİT-ÖMERAĞA  
870 ADA 48 PARSEL**

**2014\_300\_08**

**"HALKBANK KOCAELİ ŞUBE BİNASI"**

**İÇİNDEKİLER**

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	9
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	13
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	13
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	14
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	14
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	15
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	15
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ .....	15
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	15
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	15
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	16
5.3.2.1.	İMAR DURUMU .....	16
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	16
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	16
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	16
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....	16
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	16
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	17
6.1.	KAVRAMLAR.....	17
6.2.	DEĞER TANIMI .....	17
6.3.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....	18
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	18
6.5.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER – SWOT ANALİZİ .....	19
6.6.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	19
6.7.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	19
6.8.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	20
6.8.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	20
6.8.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	21
6.8.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	21
6.9.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	22
6.10.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	22
6.11.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	22
6.12.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	22
6.13.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	22
6.14.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	22
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	23
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	23
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	23
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	23
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	23
8.	SONUÇ .....	24
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	24
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	24
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	24
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ .....	24
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ .....	24

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 – LİSANSLAR

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	:	"Betonarme Banka Hizmet Binası" olup portföyde "bina" kategorisinde yer alması uygundur.
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	:	Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parsel üzerinde yer alan "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasıflı taşınmazdır.
<b>ARSA ALANI</b>	:	284,80 m <sup>2</sup>
<b>KAPALI KULLANIM ALANI</b>	:	1.318 m <sup>2</sup>
<b>MEVCUT KULLANIM ŞEKLİ</b>	:	Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasfında olup mevcutta Halkbank Şube Binası olarak kullanılmaktadır.
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>	:	870 ada 48 numaralı parsel 13.03.2014 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İzmit Revizyon İmar Planı kapsamında bitişik nizam, hmax: 4 kat yapılaşma koşullarında 'Ticaret Alanı'nda kalmaktadır.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	:	Değer tespitinde, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	05.12.2014
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	:	Değerleme konusu taşınmazın; • KDV hariç toplam satış değeri; <b>8.630.000.-TL (Sekizmilyonaltıyüzotuzbin-Türk Lirası),</b> • Aylık kira bedeli; <b>65.000-TL,</b> olarak takdir edilmiştir.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	:	09.12.2014
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	:	2014_300_08
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	05.12.2014
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	:	01.11.2014
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	:	2014_300_04-10
<b>RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ</b>	:	<p>Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmış olup 28.05.2013 tarih, 48.1 ve 28.01.2014 tarihinde yapılan değişikliklerin yer aldığı 48.1 A numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlanmıştır.</p> <p>12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’i ile tebliğdeki son değişiklikleri kapsayan, 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri: VIII, No:53 Tebliğ’inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde ve 20/7/2007 tarih 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde düzenlenmiştir.</p>
<b>DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI</b>	:	<p>İş bu rapor; Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parsel üzerinde yer alan “Betonarme Banka Hizmet Binası” vasıflı gayrimenkulün piyasa rayiç değer tespiti ile kira bedeline yönelik olarak hazırlanmıştır.</p>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	:	<p><b>Kemal Cem ONURSAL</b> SPK Lisans No: 401164 İnşaat Y. Mühendisi</p>
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	:	<p><b>Mustafa NURAL</b> SPK Lisans No: 400604 Harita Mühendisi Genel Müdür Yardımcısı</p>
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	:	<p>Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili daha önce tarafımızca düzenlenen değerlendirme rapor bilgileri aşağıda verilmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Rapor Tarihi/No: 25.12.2013– 2013_300_29 KDV hariç toplam değer: 8.100.000-TL</li><li>Rapor Tarihi/No: 20.12.2010 / 2010_300_05_10 KDV hariç toplam değer: 6.550.000-TL</li></ul>

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	:	VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	:	Ihlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4 ÜMRANİYE / İSTANBUL
<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	:	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sokak, No:1, Yukarı Dudullu-Ümraniye/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	:	İş bu raporun amacı, Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada 48 parsel üzerinde yer alan "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasıflı gayrimenkulün piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

### 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### KOCAELİ İLİ

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.



Kocaeli nüfus verileri tabloda verilmiştir.

#### **Kocaeli İli Nüfus Verileri**

Yıllar	:	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Şehir	:	1.392.733	1.422.752	1.459.772	1.499.958	1.527.407	1.676.202
Kır	:	97.625	99.656	100.366	101.762	107.284	0
<b>Toplam</b>	<b>:</b>	<b>1.490.358</b>	<b>1.522.408</b>	<b>1.560.138</b>	<b>1.601.720</b>	<b>1.634.691</b>	<b>1.676.202</b>

Avrupa'yı - Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridorunu oluşturan ilimiz, 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 ili, "Sanayi Kenti" ve "Bilim Kenti" olma vizyonu yanında "Kartepe 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.

## Coğrafi Durum

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 km<sup>2</sup>'dir.

Sakarya Irmağının batı kıyısından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölünün kuzeyinden Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları, İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hâkim bir konumdadır. Başlıca ovaları Kocaeli kenti ile Sapanca Gölü arasında uzanan düzlükler ile Dilovası' dır. Bir penne olan Kocaeli Yarımadasının il sınırları içinde kalan bölümü dalgalı düzlüklerden oluşur.



İlimizde İklim Yapısı, Körfez kıyıları ile Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürmektedir. Bu özelliğiyle Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Özel Konumu nedeniyle Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezine bakan kıyılarının iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Samanlı dağlarının Körfez'e bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Kocaeli'nin bitki örtüsü, kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz'e özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitki örtüsü almaya başlar. Samanlı dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayından oluşur. Bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane, meşe de karışır. Samanlı dağlarının yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezinin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır.

Maden varlığı bakımından İlimizde, bakır, kurşun, çinko, barit, civa, çimento hammaddeleri, dolomit, kuvarsit ve mermer gibi maden yatakları bulunmaktadır.

Kocaeli'nin Başkent Ankara' ya olan uzaklığı 342 km, İstanbul İli' ne olan uzaklığı ise 111 km' dir. Türkiye'nin en doğusu olan Iğdır İli'ne (Dilucu Sınır Kapısı) uzaklığı 1.404 km, en batısı Edirne İli'ne ise (Kapıkule Sınır Kapısı) olan uzaklığı 341 km' dir.

## İZMİT İLÇESİ

**Coğrafi Konumu:** İzmit; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir şehirdir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda Sakarya, güneyde Bursa, batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 2009 nüfus sayımına göre 1.522.926 kişi, km<sup>2</sup>'ye düşen nüfus sayısı 398 kişidir. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşımları ile Türkiye'nin en önemli geçiş noktalarından biridir.

İzmit İlçe'sine bağlı mahalleler; 28 Haziran, Akçakoca, Bekirdere, Cedit, Cumhuriyet, Çukurbağ, Doğan, Erenler, Fatih, Gültepe, Gültepe Fatih, Gündoğdu, Hacıhasan, Hacıhızır, Hatipköy, Kadıköy, Karabaş, Kemalpaşa, Kocatepe, Kozluk, Körfez, M.Ali Paşa, Malta, Orhan, Ömerağa, Sanayi, Serdar, Şirintepe, Terzi Bayırı, Tepecik, Tavşantepe, Turgut, Topçular, Veliahmet, Yahyakaptan, Yeni, Yenidoğan, Yenişehir, Yeşilova, Zabitan.



Kendi adını taşıyan körfezin doğu yanında yer alan ve Kocaeli ilinin merkez ilçesi olan İzmit, bir kıyı kentidir. Topografya koşulları, kenti birbirine benzemeyen iki büyük kısma ayırmaktadır. Birinci kısım, meyilli yamaçlar üzerinde dar ve yokuşlu sokakların bulunduğu ve genellikle eski mahallelerin yer aldığı kesim; ikinci kısım ise, düzlük alana yayılmış büyük binaların bulunduğu, kara ve demiryolunun içinden geçtiği, aktif iş merkezlerinin yer aldığı alanlardır. Diğer bir önemli konu ise, kentin 1. derece deprem bölgesi olmasıdır. Tüm bu jeolojik ve topografik özellikler, yağışlarla birlikte heyelan riskini artırma özelliğine sahiptir.

**Nüfus:** Kocaeli, büyük bir metropoldür. Kocaeli ilinin merkezi olan İzmit'in nüfusu 2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 332.754 kişidir.

### **İzmit İlçesi Nüfus Verileri**

Yıllar	:	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Toplam</b>	:	306.515	313.964	315.734	322.588	327.435	332.754

**Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Yapı:** İzmit, ülke imalat sanayinde en gelişmiş 1.inci şehirdir. Birçok büyük firmanın fabrikaları, bu şehirde bulunmaktadır. İzmit ekonomisinin tamamına yakını sanayiye dayalıdır. İstanbul gibi büyük bir ticaret merkezine yakın bir konumda olup, transit karayolu taşımacılığına imkân vermektedir. 5 devlet limanı, 43 özel iskele ile deniz yolu taşımacılığında önemli bir yere sahiptir.

İzmit'e ayrı bir ekonomik potansiyel kazandıran Seka Kâğıt Fabrikası da oldukça eskidir (1934). Bu fabrika ile önce dokuma ve orman ürünleri etrafında oluşan endüstri kompleksi daha sonra Petrol Ofisi (1941), Tüpraş (1960) ve Petkim (1965)'in kurulmasıyla petrol ürünleri etrafında gelişmiş; son yıllarda da organik kimya, metal, gıda, ilaç, gübre, boya ve tersane endüstrilerine yönelerek çok çeşitlilik kazanmıştır.

**Ulaşım:** İzmit Körfezi'nin civarına yerleşmiş olan İzmit, hem Karadeniz'e hem de Marmara'ya yani iki denize açılımı olan bir şehirdir. Deniz ulaşımı açısından ülkenin en yoğun merkezlerinden biridir. Şehrin kıyısında bulunan iki büyük liman (Derince ve Yarımca) yanı sıra 34 özel iskele ile deniz ulaşımı yapılmaktadır. Şehir, ülkenin demiryolu ve karayolu bağlantıları açısından önemli yerlerden biridir. Ortadoğu ve Asya, karayolu ve demiryolu bağlantıları da bu şehirden geçer.

Ulaşım olarak İzmit, birçok karayolunun kesiştiği noktada bulunmakta ve deniz ulaşımı yoğun bir şekilde devam etmektedir.



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

### DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009-2010-2011-2012-2013 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur.

2014 yılı dünya genel ekonomi görünümü ile ilgili OECD'nin Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm değerlendirme raporunda, dünya ekonomisinde ılımlı bir hızla devam eden iyileşme yaşanmaktadır.

Son dönemde açıklanan veriler de genel olarak ekonomik aktivitede olumlu bir görünüme işaret etmektedir. ABD'de daha önce %4,2 seviyesinde açıklanan ikinci çeyrek yıllık GSYH büyümesi nihai olarak %4,6'ya revize edilmiştir. Böylece büyüme oranı 2011 yılının son çeyreğinden bu yana görülen en yüksek seviyede gerçekleşmiştir..

### Büyüme:

#### OECD GSYH Büyüme Tahminleri

#### Mayıs Ayı Tahminleri

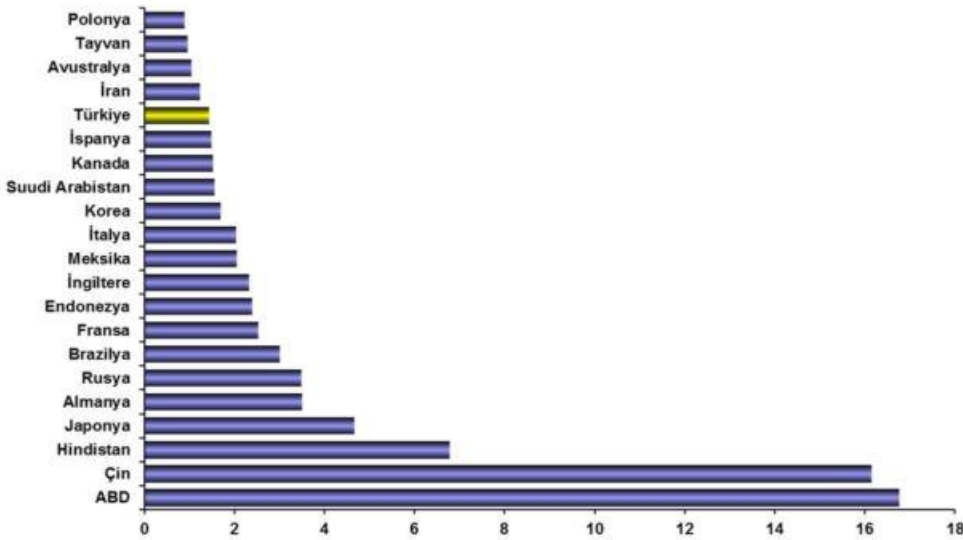
%	2013G	2014	2015	2014	2015
ABD	2,2	2,1	3,1	-0,5	-0,4
Euro Alanı	-0,4	0,8	1,1	-0,4	-0,6
Japonya	1,6	0,9	1,1	-0,3	-0,2
Çin	7,7	7,4	7,3	0,0	0,0

(G) Gerçekleşme

### Dünyanın En Büyük Ekonomileri ve Türkiye'nin Dünya Ekonomisindeki Yeri

#### Dünyanın En Büyük Ekonomileri

(Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSYH, Trilyon Dolar, 2013)



Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünümü Raporu, Ekim 2014

## TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılında Türkiye %4 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2014 yılında %2,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir. Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da (2014-2016) belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahmininin üstünde %4 oranında büyümüştür.

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2003-2013 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5 olmuştur. 2014 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisi %4,3 oranında büyümüştür.

<b>Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)</b>									
		<b>Dünya</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Avro Bölgesi</b>	<b>ABD</b>	<b>Brezilya</b>	<b>Rusya</b>	<b>Hindistan</b>	<b>ÇHC</b>
<b>IMF</b>	2014	3,4	2,3	1,1	1,7	1,3	0,2	5,4	7,4
	2015	4,0	3,1	1,5	3,0	2,0	1,0	6,4	7,1
<b>OECD</b>	2014	3,4	3,3	1,2	2,6	1,8	0,5	4,9	7,4
	2015	3,9	4,0	1,7	3,5	2,2	1,8	5,9	7,3
<b>DB</b>	2014	2,8	3,5	1,1	2,1	1,5	0,5	5,5	7,6
	2015	3,4	3,5	1,8	3,0	2,7	1,5	6,3	7,5

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

### 2014-2016 Yılı Orta Vadeli Program Hedefleri

2014-2016 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; potansiyel büyüme hızına ulaşmak, cari işlemler açığını daha da azaltmak, enflasyonu düşürmek, kamu mali dengelerini iyileştirmek ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmektir.

	<b>2013*</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<i>GSYH (Milyar \$, Cari Fiyatlarla)</i>	820	867	928	996
<i>Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, \$)</i>	10.782	11.277	11.927	12.670
<i>GSYH Büyümesi (1)</i>	4,0	4,0	5,0	5,0
<i>İşsizlik Oranı (%)</i>	9,7	9,4	9,2	8,9
<i>Turizm Gelirleri (Milyar \$)</i>	28,0	31,0	32,0	34,5
<i>Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)</i>	-65,1	-55,5	-55,0	-55,0
<i>Cari İşlemler Dengesi /GSYH (%)</i>	-7,9	-6,4	-5,9	-5,5

\* Gerçekleşme  
2014-2016 Orta Vadeli Program, Kalkınma Bakanlığı - 08/10/2013  
(1) Sabit Fiyatlarda yüzde değişimi göstermektedir.

2013 yılında; Gayrisafi Milli Hasıla 820 milyar dolar, kişi başına milli gelir 10.782 dolar, GSYH büyümesi %4, işsizlik oranı %9,7, turizm gelirleri 28 milyar dolar, cari işlemler dengesi -65,1 milyar dolar olarak açık vermiş olup, cari işlemler dengesinin gayrisafi yurtiçi hasılaya oranı -7,9 olarak gerçekleşmiştir.

## İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO\* (Ağırlıklı Ortalama - %)

	Yıllar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
<b>KKO</b>	2007	77,9	77,3	80,3	80,5	80,8	81,7	82	79,6	80,8	81,6	80,8	79,2
	2008	77,9	78	76,9	78,6	79,2	80,3	79,8	80	77,3	75,8	71,8	64,9
	2009	61,6	60,9	58,7	59,7	64	67,5	67,9	68,9	68	68,2	69,8	67,7
	2010	68,6	67,8	67,3	72,7	73,3	73,3	74,4	73	73,5	75,3	75,9	75,6
	2011	74,6	73	73,2	74,9	75,2	76,7	75,4	76,1	76,2	77	76,9	75,5
	2012	74,7	72,9	73,1	74,7	74,7	74,6	74,8	74,3	74	74,9	74	73,6
	2013	72,4	72,2	72,7	73,6	74,8	75,3	75,5	75,5	75,4	76,4	75,6	76
	2014	73,9	73,3	73,1	74,4	74,4	75,3	74,9	74,7	74,4	74,9		
<b>KKK - MA</b>	2007	79,7	79,5	82,3	81,2	80,6	80,7	80,5	77,8	80,1	80	80	79,8
	2008	79,8	80,2	79,1	79,2	78,9	79,2	78,2	78,3	76,5	74,2	71	65,6
	2009	63,5	63,3	61,2	60,5	63,9	66,5	66,4	67,2	67,2	66,7	68,7	68,1
	2010	70,1	70	69,6	73,3	73,1	72,5	73,2	71,9	72,9	74	75	75,6
	2011	75,9	74,8	75,1	75,4	75	76	74,6	75,2	75,8	75,7	76	75,5
	2012	75,8	74,8	75	75	74,3	73,7	74	73,6	73,7	73,9	73,4	73,7
	2013	73,7	73,8	74,3	74	74,5	74,6	74,6	74,9	75	75,4	75	75,9
	2014	75	74,8	74,6	74,8	74,2	74,6	74,2	74,0	74,0	74,0		

\*KKO verilerinin mevsimsel etkilerden arındırılmasında hesaplama yöntemi ve model yapısının değiştirilmesi nedeniyle ser, 2007 Ocak ayından itibaren revize edilmiştir. Ayrıntılı bilgi için : <http://www.tcmb.gov.tr/imalat/KKO-Yontemsel> acıklama.pdf

### Tüfe:

TÜFE'de (2003=100) 2014 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,86 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,54 artış gerçekleşti.

<b>Tüketici fiyat Endeksi Değişim Oranları (2003=100), Eylül 2014</b>		
	<b>Eyl.14</b>	<b>Eyl.13</b>
Bir Önceki Aya Göre Değişim Oranı (%)	0,14	0,77
Bir Önceki Yılın Aralık Ayına Göre Değişim Oranı (%)	6,43	5,01
Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	8,86	7,88
Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim Oranı (%)	8,54	7,32

### Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "Ba1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "Baa3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services'den (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's'a (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Ekim 2014 tarihinde Fitch Ratings Türkiye'nin "BBB-" olan "yatırım yapılabilir notunu" ve "durağan" not görünümünü teyit etti.

**Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2014**

YAPI RUHSATLARI, OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2014						
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)		
	2014	2013 <sup>®</sup>	2012 <sup>®</sup>	2014	2013	
Bina Sayısı (adt.)	74.214	59.551	51.358	24,6%	16,0%	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	112.617.603	82.902.610	77.774.234	35,8%	6,6%	
Değer (TL)	88.321.452.674	58.717.544.830	53.509.640.592	50,4%	9,7%	
Daire Sayısı (adt.)	525.520	412.346	375.229	27,4%	9,9%	
<sup>®</sup> : Yapı izin istatistikleri 2012 ve 2013 yılları revize edilmiştir.						

2014 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,6, yüzölçümü %35,8, değeri %50,4, daire sayısı %27,4 oranında arttı.

**Sonuç:**

Birkaç yıldır süren aşırı zayıflıkların ardından gelişmiş ülkeler ekonomik krizi atlattığı görünmektedir. Gelişmiş ülkelerin ekonomik krizi atlattığıyla birlikte dünya ekonomisinde genel bir iyileşme beklenmektedir.

Türkiye'deki bankacılık sisteminin mevcut yapısal özelliği ve piyasadaki aktörlerin kriz sırasındaki davranış biçimleri Türkiye'nin bu krizi görece az hasarla atlattığına neden olmuştur. Buna göre özellikle 2001 krizinden sonra atılan adımlar Türkiye'deki bankacılık sistemini sağlamlaştırmış ve bir istikrara kavuşturmuştur.

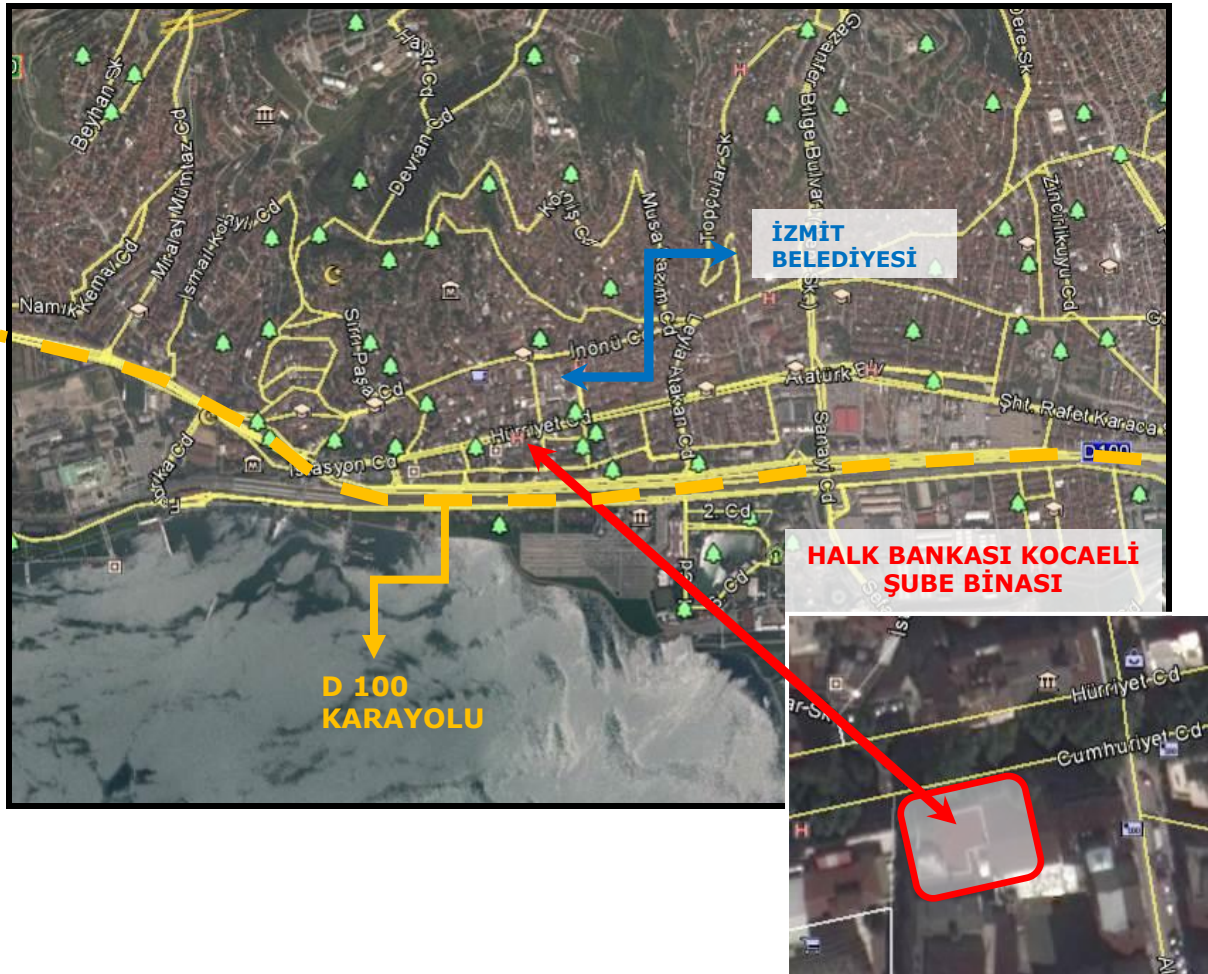
Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Irak-Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TÜSİAD, TCMB, IMF, OECD

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi No:114 Halkbank İzmit Şubesi posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz 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 ile banka şube binaları yer almaktadır. İzmit İlçesi'nin ticari potansiyeli ve sirkülasyonu en yoğun olan cadde üzerinde, merkezi yerde konumlanmıştır. Taşınmaz orta sınıf gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim yerinde konumlu olup, ticari fonksiyonun gelişme gösterdiği bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yaya ve araç trafiği yoğun olup, ana ulaşım akslarına ve kentsel donatı alanlarına erişim mesafesinde konumlanmaktadır.



<b>TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞ UÇUŞU UZAKLIKLARI</b>			
<b>İzmit Belediyesi</b>	250 m	<b>Yürüyüş Yolu-Sahil</b>	400 m
<b>D 100 Karayolu</b>	150 m	<b>Tem Otoyolu</b>	1,9 km

### 5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa Mahallesi 13 pafta, 870 ada, 48 parselde bodrum + zemin + 3 normal kattan oluşan, ana gayrimenkul niteliğindeki Halk Bankası



Kocaeli Şubesi olarak kullanılmakta olan işyeri binasıdır. Parsel alanı 284,80 m<sup>2</sup> olup bina parselin tamamına oturmaktadır. Parsel ön cephesinde, iki adet Halk Bankası şube ATM'si bulunmaktadır.

Mevcutta binanın tamamı şube tarafından kullanılmaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine uygun inşa edilmiş olup kat bazında dağılımı aşağıda açıklanmıştır.

- Bodrum katta; sığınak, arşiv, ana kasa, kiralık kasa, depo, kazan dairesi, yangın merdiveni bölümleri bulunmaktadır. Zemini karo mozaik, duvarlar plastik boyalıdır. Kazan dairesinde duvarlar seramiklidir. Zemin kat ile bağlantılı merdivenler granittir.
- Zemin katında; giriş holü, müşteri holü, servis bölümü(bireysel), bay-bayan wc, çay ocağı, koridor, kasalar bölümleri mevcuttur. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırmalıdır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granittir.
- 1. normal katında; müşteri holü, müşteri hizmetleri (bireysel) bölümü, bay-bayan wc, koridor, teras, kat holü, çay ocağı, müdür odası, arka ofis bölümleri bulunmaktadır. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırmalıdır.
- 2. Normal Katında; 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 Katında; 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.

Bina, asansörlü-kaloriferlidir. Isınma, merkezi sistem motorin ile sağlanmaktadır. Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır. Teknik altyapısı tamdır. Topografyası düz olup, jeolojik yapı itibarıyla 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Taşınmaz ana gayrimenkul olup, toplam 1.318 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Katlara göre alan dağılımı; bodrum ve zemin kat 284'er m<sup>2</sup> ve normal katların her biri 250 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1.318 m<sup>2</sup>'dir.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

870 ada 48 sayılı parsel üzerinde yer alan binanın, yapısal inşaat özellikleri tabloda verilmiştir.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3/B
Yapının Yaşı	:	9
Kat Adedi	:	Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat
Dış Cephe	:	Dış cephe boyalı, granit(bina köşe kısımları), alüminyum kompozit(zemin kat)
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	:	1.318,00 m <sup>2</sup>
Güvenlik	:	Mevcut
Klima	:	Mevcut
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut

### 5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan 870 ada 48 parsel 284,8 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olup üzerinde 1.318,00 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası bulunmaktadır. Yapının malzeme kalitesi iyi olup, altyapı tamamlanmış durumdadır.

### 5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz mevcutta "İzmit Halkbank Şube Binası" olarak kullanılmakta olup, bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

### 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

Değerlemeye konu taşınmaz cins tashihli olup tapu kaydı aşağıdaki gibidir.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ, ANA GAYRİMENKUL 113 ADA 8 PARSEL	
İLİ	: KOCAELİ
İLÇESİ	: İZMİT
MAHALLESİ	: ÖMERAĞA
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: HÜRRİYET CADDESİ
SINIRI	: PAFTASINDA
PAFTA NO	: 13
ADA NO	: 870
PARSEL NO	: 48
YÜZÖLÇÜMÜ	: 284,80 m <sup>2</sup>
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: BETONARME BANKA HİZMET BİNASI
CİLT	: 7
SAHİFE	: 610
TARİH / YEVMİYE	: 28.10.2010 / 13352
MALİK	: HALK GAYİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU CİNSİ	: CİNS TASHİHLİ

##### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ
<b>REHİNLER HANESİ</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.</li></ul>
<b>ŞERHLER HANESİ</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.</li></ul>
<b>HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Taşınmazlar üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.</li></ul>
<b>BEYANLAR HANESİ</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.</li></ul>

\* Yapılan takyidat incelemelerine göre; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumuna göre değerlendirme konusu 870 ada 48 sayılı parsel 13.03.2014 tarih 199 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli İzmit Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, bitişik nizam, 4 katlı, T1 (ticaret) alanında kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Yazılı imar durumu belgesi ekler bölümünde yer almaktadır.

#### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu 870 ada 48 parsel sayılı taşınmazın imar işlem dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde aşağıdaki belgeler görülmüştür.

- 22.09.2005 tarihli onaylı mimari projesi,
- 21.10.2005 tarih ve 94 sayılı onaylı yapı ruhsatı,
- 09.03.2007 tarih ve 7-18 sayılı onaylı yapı kullanma izin belgesi (1.318 m<sup>2</sup> Banka Binası).

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

Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilen yapı ile ilgili herhangi bir yıkım kararı ya da olumsuz belge bulunmamaktadır.

#### 5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu taşınmaz, kamu binası olarak inşa edildiğinden yapı denetimden muaftır.

### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

#### **Son 3 Yıl İçerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklı Değişim**

#### **TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ**

(Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde maliki değişmemiştir. (T.Halkbankası adına kayıtlı iken 28.10.2010 tarihinde Halk GYO adına ticari şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden tescil edildi.)

#### **BELEDİYE BİLGİLERİ**

(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)

Değerlemeye konu 870 ada 48 sayılı parsel, 16.02.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Saraybahçe Uygulama İmar Planında bitişik nizam, 4 katlı, ticaret alanında (MİA1) kalmakta iken planı, ilçe geneli yapılan revizyon ile 13.03.2014 tarih ve 199 sayılı karar ile 1/1000 ölçekli İzmit Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamına alınmıştır. İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde yetkili memur, taşınmazın fonksiyonunun ve yapılaşma koşullarının değişmediğini, sadece il geneli yapılan revizyon planı kapsamına dahil edildiğini belirtmiştir.

### 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme projeye istinaden yapılmamış olup, parsel üzerindeki yapı kullanma izin belgesi almış cins tashihli yapıdır.



## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. KAVRAMLAR

*UDES standartları, Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer* terimlerinin, değerlendirme disiplini içinde kullanılmasına ilişkin tanımlarını aşağıdaki gibi yapmaktadır.

*Fiyat*, bir mal veya hizmet için *arz veya talep* edilen veya ödenen tutar için kullanılan bir terimdir. Satış fiyatı, kamuya açıklanmış veya gizli tutulmuş olsun, tarihi bir gerçektir. Belirli bir alıcı ve/veya satıcının, finansal olanakları, amaçları ve özel menfaatleri nedeniyle bir mal veya hizmet için ödedikleri fiyat ile başkaları tarafından o mal ve hizmete atfedilen değer arasında herhangi bir ilişki olabilir veya olmayabilir. Fiyat genelde, belirli bir alıcı/satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen göreceli değer bir göstergesidir.

*Maliyet*, mal ve hizmetler için ödenen tutar veya o mal ve hizmeti üretmek, yaratmak için katlanması gereken bedeldir. Söz konusu mal veya hizmet tamamlandığında, maliyet artık tarihi bir gerçektir. Mal veya hizmet için ödenen bedel alıcı için onun maliyeti olmaktadır.

*Pazar*, alıcılar ve satıcılar arasında fiyat mekanizması aracılığı ile mal ve hizmet alış verişinin yapıldığı ortamdır. Pazar kavramının içinde, alıcı ve satıcılar arasında mal ve/veya hizmet alış verişinde herhangi bir kısıtlama olmaması fikri zımnen yer almaktadır. Alıcı ve satıcılar, arz ve talep ilişkisine, fiyat belirleyici diğer faktörlere, tarafların kendi olanak ve bilgilerine, mal ve hizmetlerin göreceli kullanımlarına, kişisel ihtiyaç ve isteklerine göre davranırlar. Pazar, yerel, bölgesel, ulusal veya uluslararası olabilir.

*Değer*, satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır.

*Kaynak: UDES- sayfa 11*

### 6.2. DEĞER TANIMI

#### **Pazar/Piyasa değeri**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işlemi de el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.

Bazı ülkelerde, Pazar Değeri terimi ile aynı anlamı taşıyan yasal bir terim olan Makul Pazar Değeri terimi kullanılmaktadır. Bu, bir muhasebe terimi olan Makul Değer ile karıştırılmamalıdır. Pazar Değeri teriminin daha fazla nitelendirmeye ihtiyaç duymadığı ve tüm ülkelerin bu kullanıma uyum sağlaması gerektiği görüşünü taşımaktadır.

Özetle, Pazar/piyasa değeri, Belirlenmiş mülkiyet haklarının belirli bir tarihte, rekabetçi bir piyasaya arz edildikten sonra adil bir satış için gerekli koşullar altında, hem alıcının ve hem de satıcının mantıklı, bilgili, basiretli, baskı altında olmadan ve kendi menfaatleri çerçevesinde, her ikisinin de zorlama altında olmadığı varsayımı ile nakit veya nakde eşdeğer koşullarda ya da diğer kesin olarak ortaya konmuş koşullarda satılması gereken en olası fiyat olarak tanımlanır. Bu tanıma göre;

*Kaynak: UDES - Sayfa 12- 5.2, 5.3, 5.4, 5.5*

### 6.3. DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

**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 bilmeseye 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.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır. 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.

**GELİR YÖNTEMİ:** Bu yöntemde taşınmazların Pazar değeri, gelir yaratma potansiyeli/kapasitesi ile ölçülür. Değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Bu yöntem, taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kira geliri üreten taşınmazlar, alışveriş merkezleri, ofisler, kiralanan konutlar gibi- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net işletme geliridir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı, tahsilat kayıpları ve işletme giderlerinin (sabit, değişken giderler) çıkarılması ile bulunur. Gelir Yöntemi çerçevesinde Gelir İndirgeme Yöntemi ve Direkt/Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemleri kullanılmaktadır.

"Gelir indirgeme yöntemi" yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelecekteki tahmini gelirlerin, şu andaki değerini göz önünde bulundurur ve gelecekteki ödenecek veya alınacak olan bir parasal toplamın, bir dizi nakit akışın, bugünkü değere dönüştürülmesinde kullanılan bir iskonto oranı seçilerek nakit akış, bugüne indirgenir.

"Doğrudan /direkt kapitalizasyon yöntemi" yaklaşımında ise, bir *genel oranı*, tek bir yılın veya istikrarlı net işletme gelirine bölündüğünde bir değer göstergesi elde edilmesini sağlayan *tüm riskler getirisini* uygulamaktadır. Doğrudan indirgeme özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmaktadır.

### 6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 6.5. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER – SWOT ANALİZİ

### • OLUMLU YANLAR

- ✓ Parsel üzerindeki yapının yapı kullanma izin belgesi alıp cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamış olması,
- ✓ Bölgenin ticari faaliyetlerin ve yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu bir cadde üzerinde yer alması,
- ✓ Köşe parsel konumunda olup tabela değerinin yüksek olması.

### • OLUMSUZ YANLAR

- ✓ Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- ✓ 1. derece deprem bölgesinde yer alması.

## 6.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi** kullanılmıştır.

Yukarıda belirtilen yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizi yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan 3 yöntem için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- *Emsal karşılaştırma yönteminin* uygulanmasına yönelik olarak, değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer kullanım fonksiyonuna sahip bina emsalleri araştırılmıştır.
- *Gelir yöntemi* kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntemin uygulanması amacıyla taşınmazın piyasa kira bedeli tespitinde bulunulmuştur. Buna göre pazar araştırmasında taşınmaza benzer nitelikteki yapılarının piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Yöntem kapsamında taşınmazın 1 yıllık gelirleri dikkate alınmış olup, bu gelirleri değere dönüştürmek amacıyla kullanılan kapitalizasyon oranı, yine pazar araştırmasından temin edilen kiralama ve satış değerleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

## 6.7. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Raporun 6.6. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip yapıların satış değerleri ile kira bedelleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

### Satılık Emsalleri:

- **Deniz Acar Gayrimenkul, 0532 562 07 86:** Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Alemdar Caddesi üzerinde yer alan 4 katlı 800 m<sup>2</sup> alanlı komple binanın 6.500.000-TL bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. **(8.125-TL/m<sup>2</sup>)** Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi emsal verisinin konum itibarıyla değerlendirme konusu taşınmaza emsal nitelikte olduğunu belirtmiştir.
- **Remax Maximum, 0544 623 39 55:** Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan 70 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 51 m<sup>2</sup> oturumlu 255 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip komple bina 3.000.000-TL bedelle satılıktır. **(11.762-TL/m<sup>2</sup>)** Emlak yetkilisi değerlendirme konusu taşınmazın komple satış değerinin 9.000.000-TL civarında olacağını belirtmiştir.
- **Atlas Emlak, 0545 322 03 32:** Taşınmazın yaklaşık olarak karşı çaprazında kalan yaklaşık 800 m<sup>2</sup> alana sahip komple bina yakın zaman önce 7.500.000-TL'ye satılmıştır. **(9.375-TL/m<sup>2</sup>)** Emsal verisinin 9.500.000-TL'ye satılık olduğu ancak pazarlıklar neticesinde 7.500.000-TL satışının gerçekleştiği belirtilmiştir. Emsal yetkilisi yürüyüş yolunun Hürriyet Caddesi tarafında yer almakta olup şerefiyesi taşınmaza göre yüksektir.

- **Atlas Emlak, 0545 322 03 32:** Taşınmaza yakın konumda yer alan yaklaşık 200 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 5 katlı yapının yakın zaman önce 7.500.000-TL bedelle satılmış olduğu belirtilmiştir. **(7.500-TL/m<sup>2</sup>)** Emsal verisinin 10.000.000-TL'ye satılık olduğu ancak pazarlıklar neticesinde 7.500.000-TL satışının gerçekleştiği belirtilmiştir. Emsal verisinin alanı, emlak yetkilisi ile yapılan görüşmeye (parsel alanı, kat adedi bilgileri) istinaden yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

#### **Kiralık Emsalleri:**

- **Remax Maximum, 0544 623 39 55:** Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yakın konumda yer alan yeni yapımlı 2.500 m<sup>2</sup> alanlı binanın (500 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 5 katlı yapı) yakın zaman önce 200.000-TL bedelle kiralanmış olduğu belirtilmiştir. **(80-TL/m<sup>2</sup>/ay)**
- **Deniz Acar Gayrimenkul, 0532 562 07 86:** Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu taşınmazın aylık kira bedelinin 40.000-50.000-TL/ay aralığında olabileceği belirtilmiştir.
- **Bi Saat Konut Pazarlama, 0532 612 78 75:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde bodrum, zemin ve 1. katta konumlu 1.000 m<sup>2</sup> alanlı işyeri 40.000-TL/ay bedelle kiralıktır. **(40-TL/m<sup>2</sup>/ay)** Emlak yetkilisi değerlendirme konusu taşınmazın kira bedelinin 80.000-TL/ay olabileceğini belirtmiştir.
- **Karaçetin Gayrimenkul, 0262 331 50 15:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Alemdar Caddesi üzerinde yer alan 3 katlı 450 m<sup>2</sup> bina 30.000-TL bedelle kiralıktır. **(66,6-TL/m<sup>2</sup>/ay)**

#### **Değerlendirme:**

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde talep yüksek olmakla birlikte yakın zaman önce gerçekleşen satışlar dikkate alındığında, piyasaya sunulan satış değerleri üzerinden yüksek pazarlık paylarının olduğu ve Emsal 3 ve 4 incelendiğine bu oranların yaklaşık %20-25 seviyelerinde olduğu görülmüştür. Kira değerlerinin ise, 40-80 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu görülmektedir.

## **6.8. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ**

Taşınmazın değer tespitinde 2 temel yöntem kullanılmış olup, yöntemlerin uygulanmasına yönelik taşınmazın satış ve kira değeri tespitinde bulunulmuştur.

### **6.8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

Emsal karşılaştırma ile değer tespitinde bulunulurken raporun 6.7. bölümünde verilen piyasa araştırmaları dikkate alınarak birim satış değeri takdir edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz ticari fonksiyonların yoğun olduğu bir cadde yer almakta olup bölge içerisinde özellikle yaya sirkülasyonunun yoğunlaştığı bir konumdadır. Buna göre emsal araştırmasında taşınmaza benzer lokasyonda konumlu binaların satış ve kira bedelleri araştırılmıştır.

Piyasa araştırmalarına göre taşınmazın bulunduğu bölgede komple yapı olarak istenen, birim satış değerlerinin 7.000-TL/m<sup>2</sup> ile 10.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu namcık yüksek pazarlık oranlarının piyasada gerçekleştiği tespit edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde talep yüksek olmakla birlikte yakın zaman önce gerçekleşen satışlar dikkate alındığında, piyasaya sunulan satış değerleri üzerinden yüksek pazarlık paylarının olduğu ve Emsal 3 ve 4 incelendiğine bu oranların yaklaşık %20-25 seviyelerinde olduğu görülmüştür. Bu durumda gerçekleştirilebilir satış değerleri 6.000 -9.500 TL/m<sup>2</sup> aralığına girilemektedir.

Taşınmazın ana aks üzerinde yer alması, erişim imkânının yüksek olması, üzerindeki yapının vasfı kullanım alanı ve yukarıdaki paragrafta belirtilen pazarlık payları da göz önüne alındığında 6.250-7.000-TL/m<sup>2</sup> bedel aralığında satışa konu olacağı kanaatine varılmıştır. Emsal 1, konum ve büyüklük açısından değerlendirme yapılan taşınmaz ile çok yakın benzerlik göstermekte olup, pazarlık edilmiş değeri dikkate alınarak hareket edilmiş ve değer aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değer tespiti aşağıda verilmiştir.

<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Takdiri</b>	
Yapı Alanı, m <sup>2</sup>	1.318
Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	6.500 TL
<b>Σ Satış Değeri, TL</b>	<b>8.567.000</b>

### 6.8.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.8.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemeye konu taşınmaz gelir üreten bir mülk olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değeri takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan piyasa araştırmalarına göre gerçekleşen ve satışa sunulan satış ve kira bedellerinin makul oranlarda ortalaması alınmak suretiyle kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır. Buna göre emsal verileri dikkate alındığında gerçekleştirilebilir satış değerleri 6.000 -9.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu ve ağırlıklı ortalamasının da 7.400 TL /m<sup>2</sup> civarında olduğu görülmektedir. Bölgedeki istenen kira bedelleri 40-80 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olduğu ve emsaller değerlendirildiğinde ağırlıklı ortalamasının 56-TL/m<sup>2</sup>/ay olduğu görülmüştür.

Emsal verilerine göre değerlendirilen yıllık kira bedeli ve satış değeri dikkate alınarak kapitalizasyon oranı % 9 olarak hesaplanmaktadır.

*Taşınmaz ticari faaliyetin yoğun olduğu bir caddede yer almakta olup, cadde üzerindeki konumu, cephesi, alanı, kullanım fonksiyonu gibi kriterlere göre satış ve kira değerleri farklılık göstermekte olup bu değerler kapitalizasyon oranının hesaplanması amacıyla emsallerden takdir edilen ortalama değer olarak alınmıştır. Konu taşınmazın kira ve satış değeri, taşınmazın özellikleri dikkate alınarak raporun 6.9 bölümünde takdir edilmiştir.*

<b>Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Değer Takdiri</b>	
Kiralanabilir Alan, m <sup>2</sup>	1.318
Birim Kira Bedeli, TL/m <sup>2</sup> /ay	49,5
Aylık Kira Geliri, TL/ay	65.241
Yıllık Kira Geliri, TL/yıl	782.892
Kapitalizasyon Oranı (Ro), %	9,0%
<b>Σ Satış Değeri, TL</b>	<b>8.698.800</b>

## 6.9. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazın kira bedeli takdirinde bulunulurken, raporun 6.7. bölümünde detayları verilen piyasa araştırmaları dikkate alınmıştır. Buna göre, taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza emsal teşkil edecek çok sayıda kiralık yapılar bulunmaktadır. Piyasa araştırmalarına göre bölgede komple bina şeklinde veya bodrum-zemin-asma ve normal kat kullanımlı işyerlerinin ortalama kira değerleri 40-80.TL/m<sup>2</sup>/ay aralığındadır. Taşınmaz, bölgenin ana ulaşım akslarından biri olan ve D 100 karayolu bağlantısı rahatlıkla sağlanan Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alıyor olması, erişim imkânının yüksek olması, üzerindeki yapının vasfı ve kullanım alanı göz önüne alındığında 49,5-TL/m<sup>2</sup>/ay bedel üzerinden kiralamaya konu olacağı kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın kira değeri takdiri aşağıda verilmiştir.

<b>Kira Değeri Takdiri</b>	
Kiralanabilir Alan, m <sup>2</sup>	1.318
Birim Kira Bedeli, TL/m <sup>2</sup> /ay	49,5
<b>Aylık Kira Geliri, TL/ay</b>	<b>65.241</b>
<b>Yıllık Kira Geliri, TL/yıl</b>	<b>782.892</b>

Bu kira bedeli nihai değer takdiri bölümünde yuvarlatılmış olarak 65.000 TL/ay olarak verilmiştir.

## 6.10. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

## 6.11. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu taşınmaz iskân belgesine sahip, cins tashihli yapı olup değer takdirinde boş arsa ve geliştirilmiş proje değeri analizi yapılmamıştır.

## 6.12. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı; imar planında belirtildiği gibi "Ticari" fonksiyonlu olarak kullanılmalıdır.

## 6.13. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz cins tashihli olup müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerlemeye konu taşınmaz iskân belgesine sahip, cins tashihli yapı olup değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri uygulanmıştır. Nihai değer takdirinde bulunulurken birbirine yakın hesaplanan değerlerin, yaklaşık ortalamasının alınması uygun bulunmuştur.

<b>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>	
<i>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Takdiri</i>	<i>8.567.000</i>
<i>Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri</i>	<i>8.698.800</i>
<b>Σ Satış Değeri, TL</b>	<b>8.630.000</b>

### 7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen her hangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ruhsat ve iskân belgesine sahip olup, cins tashihi işlemini yaparak yasal sürecini tamamlamıştır.

### 7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyünde "bina" olarak yer alması uygun bulunmuştur.



## 8. SONUÇ

### 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

### 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazın değer tespitine yönelik emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Nihai değer takdirinde birbirine yakın olarak hesaplanan değerlerin yaklaşık ortalamasının alınması uygun bulunmuştur. Değerleme raporu kapsamında taşınmazın nihai satış değeri takdiri ve kira bedeli takdiri aşağıda verilmiştir.

#### 8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

870 ADA 48 PARSEL BETONARME BANKA HİZMET BİNASI	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, KDV DAHİL, TL	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, KDV HARİÇ, USD
	8.630.000	10.183.400	3.887.387

Değerleme konusu taşınmazın KDV hariç toplam değeri;

**8.630.000.-TL (Sekizmilyonaltıyüzotuzbin-Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

Taşınmazın kira bedeli takdiri aşağıdaki gibidir.

870 ADA 48 PARSEL BETONARME BANKA HİZMET BİNASI	AYLIK KİRA BEDELİ TL/AY	YILLIK KİRA BEDELİ TL/AY	YILLIK KİRA BEDELİ USD/AY
	65.000	780.000	351.351

Değerleme konusu taşınmazın aylık kira bedeli;

**65.000.-TL (Altmışbeşbin-Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.3. SİGORTA DEĞERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 3-B yapı sınıfında olup, sigortaya esas değeri 739.700,-TL olarak hesaplanmıştır. (Sigortaya esas değer; bina toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 3-B Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır. 3 B yapı sınıfı için 2014 yılı birim değeri 650 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.)

\*( 05.12.2014 tarihli TCMB USD döviz kuru 2,22-TL olarak kabul edilmiştir.)

#### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

Kemal Cem ONURSAL  
SPK Lisans NO:401164  
İnşaat Y.Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

#### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

Mustafa NURAL  
SPK LİSANS NO:400604  
Harita Mühendisi  
Genel Müdür Yardımcısı



**EK 1 - FOTOĞRAFLAR**



## EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

### İMAR DURUMU



T.C.  
**İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 94507687-310.99-9574 -5392/16260  
Konu : İmar Durumu

19/11/2014

Sn: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi

İlgi: 19.11.2014 tarihli dilekçeniz.

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, G23B24C1D pafta, 870 ada 48 nolu parsel; 13.03.2014 tarih 199 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret (T1) Alanı"nda kalmaktadır. Yapılaşma koşulları; Bitişik nizam 4 (dört) kattır. Parsele ait plan örneği ekte sunulmuştur.  
Bilgilerinize rica ederim.

Ednan PALA  
Başkan a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:1(bir) adet plan örneği

FR-KYB-05 R(3)

Ömerağa Mah. Abdurrahman Yüksel Cad. No: 9 Belsa Plaza  
41300 İzmit / KOCAELİ  
Telefon : (262) 3180000 fax:3180073  
Web adresi: [www.izmit.bel.tr](http://www.izmit.bel.tr)

Ayrıntılı bilgi için irtibat : R.ERBAYRAK  
İmar ve Şehircilik Müdürü





**YAPI RUHSATI**

* YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:		0 0 0 0 9 4		0 5		
1. Ruhsatı veren kurum <b>İZMİT SARAYBAHÇE BELEDİYESİ</b>		2. Ruhsatın veriliş amacı X Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat dairesi <input type="checkbox"/> Tadilat		3. Ruhsatın onay tarihi 21/10/2005		4. Ruhsat no 94		
II İlçe: <b>KOCAELİ</b> İlçe: <b>İZMİT</b> Bucak: <b>----</b> Köy: <b>----</b> Belediye: <b>SARAYBAHÇE</b> Mahalle: <b>ÖMERAĞA</b> Muhtarlık: <b>ÖMERAĞA</b>		<input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Kanal Duvanı <input type="checkbox"/> Balıçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		5. Pafta no 13		6. Ada no 870		
		8. İmar planı onay tarihi 06/03/2003		9. Parselasyon planı onay tarihi --/--/20--		10. İmar durumu tarihi ve no 29/08/2005-2652		
		11. Parselin kulllanma amacı ve alanı (m2) ISKAN 214 m2		12. Tapu tescil belgesi veren kurum 2 Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 23/01/1973-466		
		14. Zemin etüdü onay tarihi 1 / 2005		15. CED raporü onay tarihi 21/10/2005		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 21/10/2010		
		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 21/10/2010		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 21/10/2010				
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			SANTİYE ŞEFİNİN		
19. Adı soyadı, unvanı T.C.HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ M. Kemal ÖZDEMİR			24. Adı soyadı, unvanı AYDOĞDULAR İNŞAAT MAK. ELEK. ve SAN. LTD. ŞTİ.			25. Hukuki durumu M. Kemal ÖZDEMİR		
21. Vergi dairesi sicil no -----			26. Kurumun sicil no 198			27. Hukuki durumu -----		
22. Adres 06530 SOĞUTOZU MAH. 06530 SOĞUTOZU/ANKARA			28. Sığorta sicil no -----			29. Sığorta tarihi ve no. -----		
23. İmza -----			30. Sözleşme tarihi ve no. -----			31. Müteahhlik kaime no. -----		
24. Adres -----			32. İmza -----			33. Adres -----		
43. Yapının inşaatının kullanma amacı BANKA			44. Yüzölçümü (m2) 1252			45. Benzer yapı sayısı -----		
46. Yapının inşaat alanı (m2) SİĞINAK			47. Yüzölçümü (m2) 66			48. Toplam yapı sayısı -----		
49. Yapıda bağunsuz bölünm sayısı -----			50. Toplam bağunsuz bölünm sayısı 1			51. Yapı inşaat alanı (m2) 1358(KAKS 1252)		
52. Yapının toplam kat sayısı -----			53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1			54. Yapının toplam kat sayısı 5		
55. İlave kat sayısı -----			56. İlave kat sayısı -----			57. Yapının yüksekliği (m) +12.50 m.		
58. İlave kat yüksekliği (m) -----			59. Yapının sınıfı 4			60. Yapının grubu B		
61. 1 m2 maliyeti (Bin TL.) 448, 00 YTL.			62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 590.464, 00 YTL.			63. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 1.768.64 YTL.		
64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.) 592.182,64 YTL.			65. TOPLAM			66. TOPLAM		
65. İSITMA SİSTEMİ			67. TESİSATLAR			69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		
Uzaktan ısıtmalı kalorifer X Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba X Klima <input type="checkbox"/> Kombi			XYangın tesisatı X Haberleşme tes. X Kanalizasyon X Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma			<input type="checkbox"/> Paratoner X Elektrik X Jeneratör X Hidrofor <input type="checkbox"/> Sıhhi <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyru suyu X Şehir suyu <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>		
66. YAKIT CİNSİ			68. SICAK SU			70. YAPIM SİSTEMLERİ		
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Rızgar <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>			Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Mütsterek <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt			(Y)Yığına (Karkas) X İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Alüminyum X Betonarme <input type="checkbox"/> TuNEL kalıp X Yeşil dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		
72. DÖŞEME			71. KULLANILAN MALZEME			79. İmza		
<input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> Bröket <input type="checkbox"/> Hatif panel <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Belopan <input type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>			Mimar: 03/10/2005 Statik: 03/10/2005 Elektrik: 03/10/2005 Mekanik tesisat: 03/10/2005 Zemin Etüd:		
73. Onay tarihi			74. Adı soyadı			75. Oda sicil no.		
76. Mimar			MUBERRA AYGÜL			77. Büro tescil no.		
78. Statik			MEHMET ATEŞ			79. Oda belge no.		
80. Elektrik			B. SAMİ TERKİN			81. Adresi		
82. Mekanik tesisat			M. SERKAN ŞENYÜZ			TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA		
84. Zemin Etüd:			ŞENOL KIYAK			TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA		
9060			9060			TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA		
1067.02.41.A			1067.02.41.A			TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA		
						ÖMERAĞA MAH. Ş. BİLGİSÜ CAD. BURCU AP. NO: 44 İZMİT		

HD-RH-75-01 R(0)

1/4



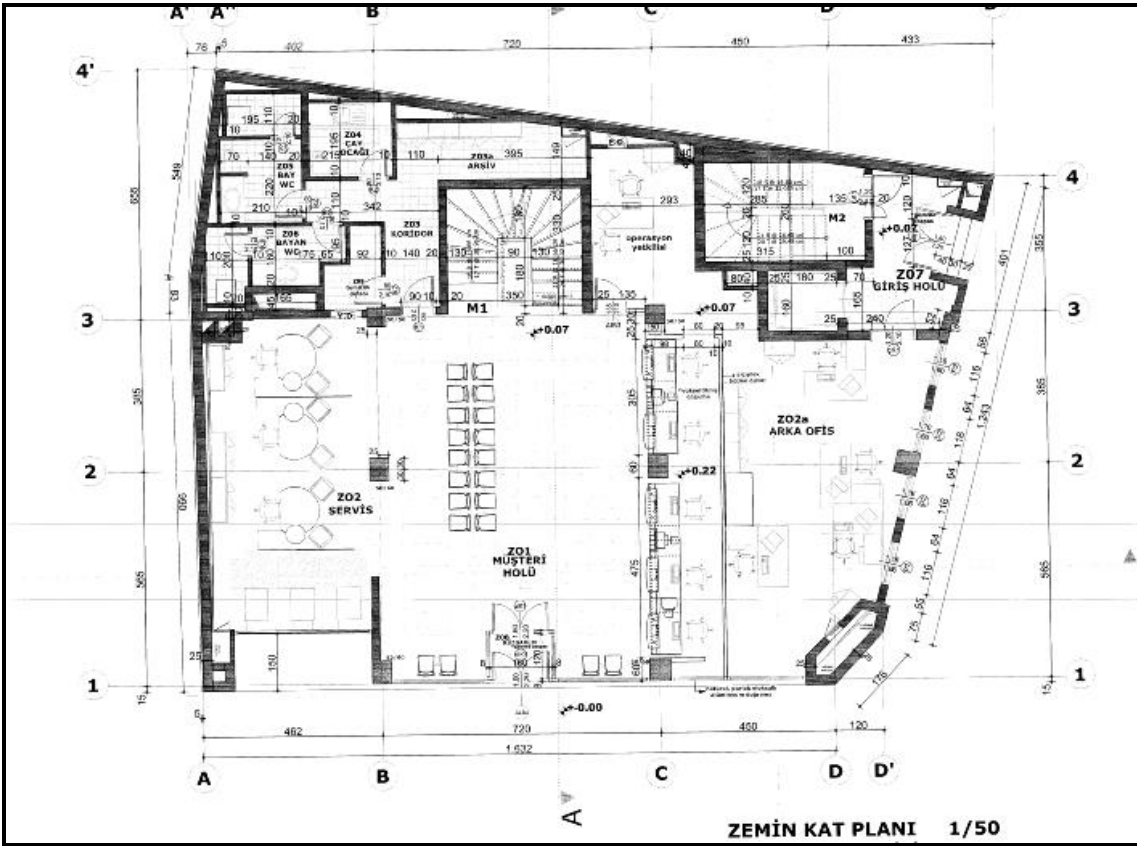
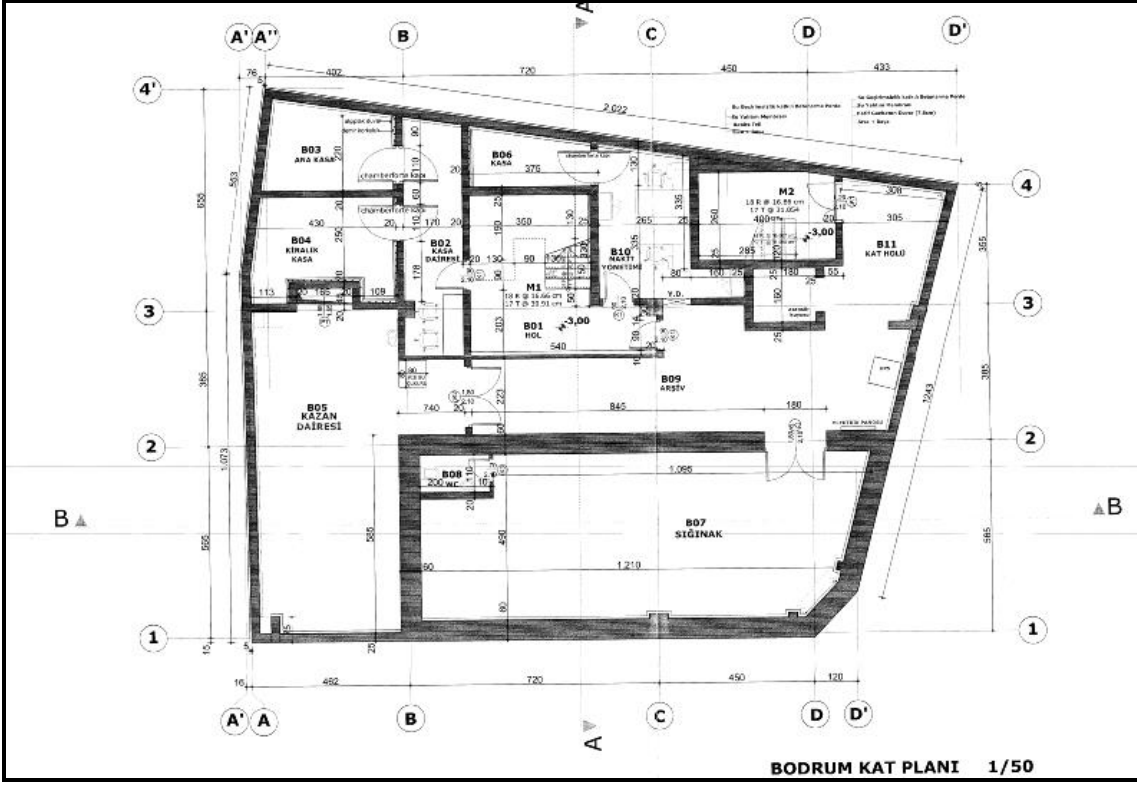
**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

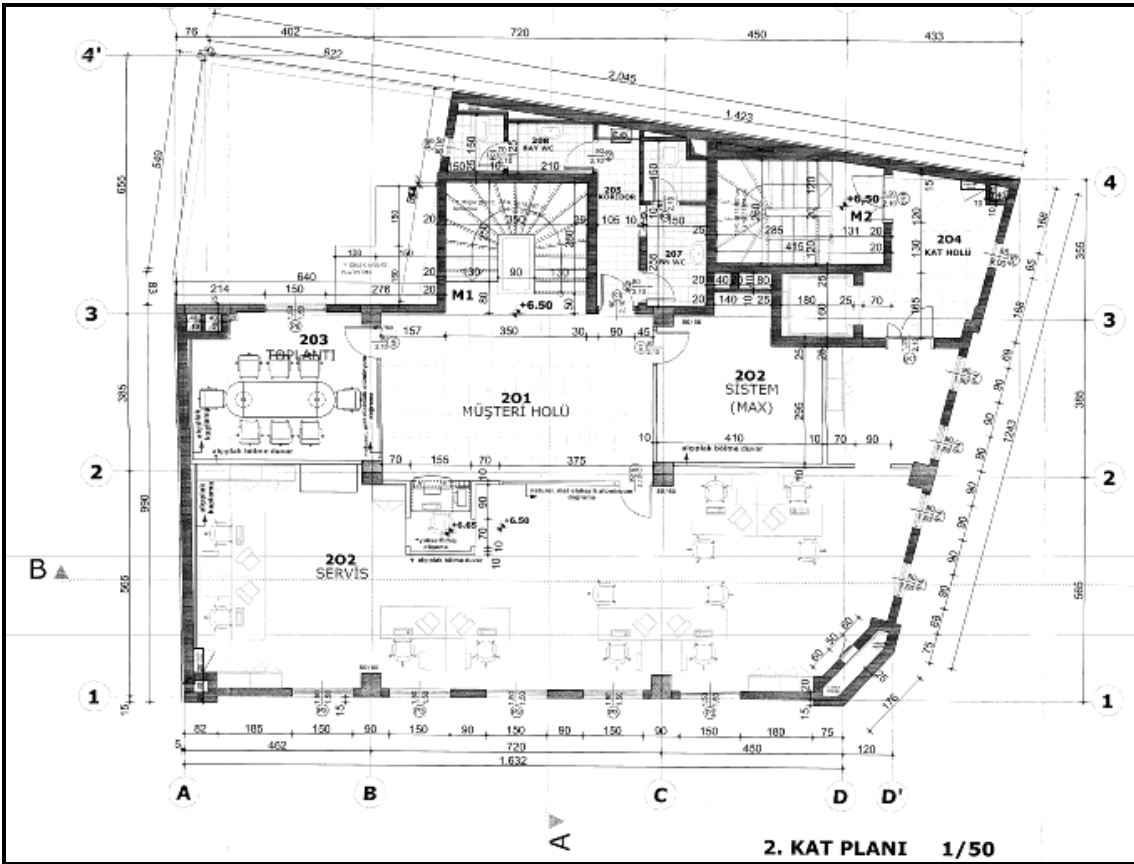
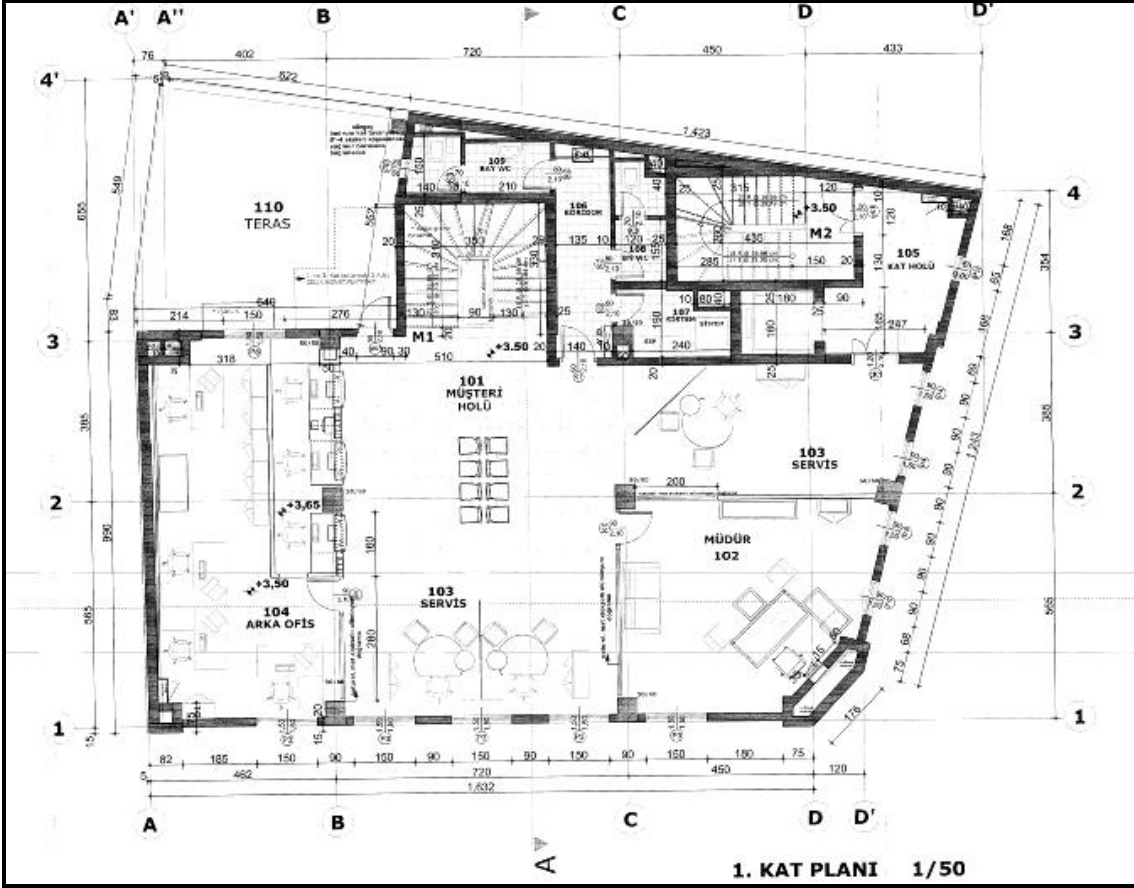
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No:		7		18																	
1. Belgeyi veren kurum SARAYBAHÇE BELEDİYESİ İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Bucak: - Köy: - Belediye: SARAYBAHÇE Mahalle: ÖMERAĞA Muhtarlık: ÖMERAĞA		2. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi 09/03/2007		5. Belge no 7/18																	
3. Belgeye Esas Ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat dairesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		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 <sup>2</sup> ) 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		SANTİYE ŞEFİNİN																			
22. Adı soyadı, unvanı Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü a. Mikail ÖZDEMİR		27. Adı soyadı, unvanı AYDOĞDU AR İNŞAAT MAK. ELEK. T.C. İNŞ. SAN. LTD. ŞTİ. Sanayi Cad. Dışkapı No:22 Kat: 1, 06050 Ulus Tel & Fax : (0312) 310 97 96 (pbx) ANKARA Hizmet hattı : +90 312 222 2222		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı, unvanı		38. Oda sicil no															
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no 198		30. Bağlı olduğu vergi dai.		31. Vergi dairesi sicil no.		39. Büro tescil no.															
24. Vergi dairesi sicil no		32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no.		34. Müteahhitlik karnesi no.		41. Sigorta sicil no.															
25. Adres:		26. İmza		35. Adres		36. İmza		43. Adres															
27. Adres:		28. İmza		39. Adres		40. İmza		44. İmza															
45. Yapının Ünitelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		48. Benzer yapı sayısı		49. Toplam yapı sayısı															
BANKA		1		1252		-		1															
SİĞİNAK		-		66		-		-															
50. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )		51. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı		54. Yapı İnşaat alanı (m <sup>2</sup> )															
248		248		1		1		1358 (Kaks 1252)															
55. Yapının yol kotu altı kat sayısı		56. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		57. Yapının toplam kat sayısı		58. Yapının toplam kat sayısı		59. İlave kat sayısı															
1		1		4		5		-															
60. Yapının yüksekliği (m)		61. İlave kat yüksekliği (m)		62. Yapının sınıfı		63. Yapının grubu		64. Sözlüşme tarihi ve no.															
+12,50		-		4		B		-															
65. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL.)		66. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)		67. Yapının arsa değeri (Bin TL.)		68. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)		69. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)															
475,00.-YTL.		626.050,00.-YTL		1.768,64		627.818,64.-YTL.		-															
<b>YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>																							
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME															
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> ma <input type="checkbox"/> Kombi		X Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner X Haberleşme tes x Elektrik X Kanalizasyon X Jeneratör X Fosseptik X Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Sıhhi		<input type="checkbox"/> Kömürlük X Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni X Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi		X Yığma (Kargir) X İskelet (Karkas ) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap X Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp X Yerinde dökme <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Hafif panel 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"/> X Gazbeton <input type="checkbox"/>		72. DÖŞEME X Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>													
69. YAKIT CİNSİ		71. SICAK SU		X Su deposu																			
<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"/> Termostat <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>		X Kuyu suyu X Şehir suyu <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																			
Yapının kısmen kullanılmasına mümkün olmayan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve /veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. 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 faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimini 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. Ünitinin Adı		Konutun salon dahil oda sayısı		1 odalı		2 odalı		3 odalı		4 odalı		5 odalı		6 odalı		7+ odalı		8 odalı		TOPLAM	
				78. Daire sayısı																			
				79. Parke olan daire sayısı																			
				80. Bir dairenin yüzölçümü																			

HD-YK-75-01 R(0)

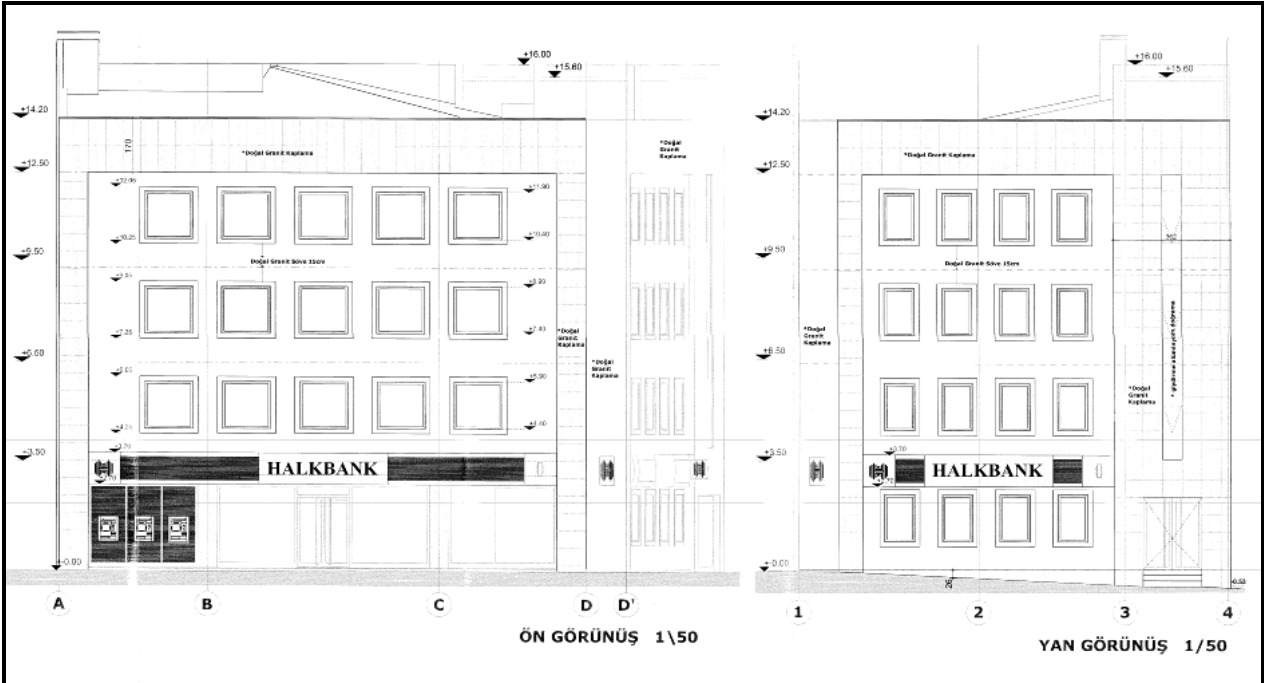
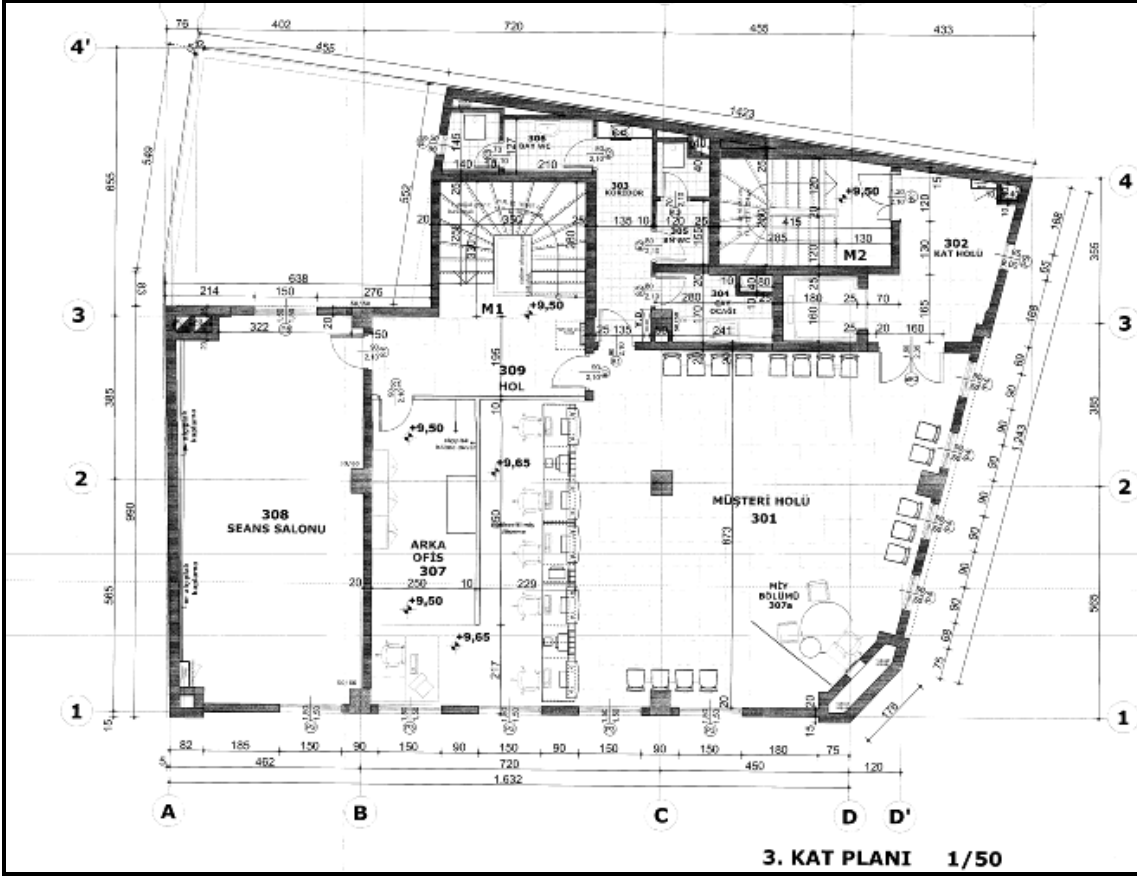
1/3

**MİMARİ PROJE\_Kat Planları**












**TAPU SURETİ**

İl	KOCAELİ	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	İZMİT						
Mahallesi	ÖMERAĞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	HÜRRİYET CAD.						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
6.519.193,14	13	870	48	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					284,80 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BETONARME BANKA HİZMET BİNASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistemi No : 39785432					
	Edinme Sebebi	Tuzum TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kapalı İzen HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sanağa Konulması işleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yarımiye No.	Gil No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Gil No.	13352	7	610		28/10/2010	Gil No.	
Sahile No.						Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur Suat Tam İzmit Yekilli Maklede Yaptırıldı</p> <p>NO: 1 Milyonun üzerindeki iller için geçerli bir belge kabul edilmezdir ** İstanbul Kadastro Müdürlüğüne ait bir belge olduğu için Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmiştir.</p>							

**TAKBİS BELGESİ**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 870/48		
Zemin No	: 39785432	Yüzölçüm	: 284,80 m2		
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME BANKA HİZMET BİNASI		
Kurum Adı	: İzmit TM				
Mahalle / Köy Adı	: ÖMERAGA Mah.				
Mevkii	: HÜRRİYET CAD.				
Cilt / Sayfa No	: 7 / 610				
Kayıt Durum	: Aktif				

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119885603	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	284,80	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 13352-	- -

DNP:06106

Raporlayan: K35317  
Pinar ABA  
Kayıt Uygundur.  
19.11.2014  
Feriüz KILIC  
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 19.11.2014 13:01

1

**EK 3 – LİSANSLAR**

**RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.09.2009 No : 401164

**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

**Kemal Cem ONURSAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezzat Öztangut*  
E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.09.2007 No : 400604

**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

**Mustafa NURAL**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezzat Öztangut*  
E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

