



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİT / KOCAELİ

(BETONARME BANKA HİZMET BİNASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALKGYO-35-REVİZE

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	11.04.2019 - 2018-HALGGYO-35-REVİZE
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada, 48 numaralı parselde kayıtlı "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasıflı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	12.04.2019
RAPOR TARİH VE NO	15.04.2019 / 2018-HALGGYO-35-REVİZE
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	26.12.2018 tarihinde, saat 17:14 Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi 870 ada 48 numaralı parsel; Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin "16.01.2014 tarih, 60 onay sayılı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar "Ticaret lejantlı alan"da kalmaktadır. Parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 13.03.2014 tarih, 199 onay sayılı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında T1 Lejantlı ticaret alanına isabet etmekte olup, Bitişik Nizam, Hmax 4 kat yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. *Parsel önünde bulunan anıt ağaçtan dolayı parselde yapılacak her türlü işlemde Tabiat Varlıkları Koruma Komisyonu Kararı alınacaktır. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve cins tashihli olması nedeniyle İmar planından olumsuz olarak etkilenmemektedir. **Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili resmi imar durumu hakkında 06.11.2018 tarihli dilekçe ile İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne başvurulmuş olup, rapor tarihi itibari ile dilekçemize yazılı cevap alınamamıştır. İmar durum yazısının tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 13.027.000,-TL (ONÜÇMİLYONYİRMİYEDİBİNTÜRKİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 83.000,-TL (SEKSENÜÇBİNTÜRKİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 996.000,-TL (DOKUZYÜZDOKSANALTIBİNTÜRKİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	Sezayi ERMEK (SPK Lisans No:400337)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-11
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	11
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	11
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	11
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	11
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	12-...-21
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	19-20
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	20
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	20
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	21
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	22
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22-23
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	23
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	23
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	23-24
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	24
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	24
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	24
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	24-25
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	25
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	25
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	25
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	25-26
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	26
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	26
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	26

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	26
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	26
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	26
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	27
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	27-28
7 – SONUÇ	28
8 – EKLER	29
8-1 Uydu Fotoğrafı	29
8-2 Fotoğraflar	30-32
8-3 Belgeler	33-...-42
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	43
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	43
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	44
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	45
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	46
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	47

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulunun talebine istinaden şirketimiz tarafından 15.04.2019 tarihinde 2018-HALGYO-35-REVİZE rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

23.12.2018 tarihinde şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492) tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Sezayi ERMEK (SPK Lisans No:400337) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 23.12.2018 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 27.10.2018 tarihinde tanzim edilen rapor üzerinden 15.04.2019 tarihinde revize edilmiştir.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi, Sokak No:1, Yukarı Dudullu, Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

Kocaeli İli Hakkında Genel Bilgiler¹

Kocaeli, Türkiye'nin en büyük sanayi ve ticaret şehirlerinden biri olup, İstanbul ve Bursa ilinden sonra Marmara Bölgesi'nin üçüncü en büyük ilidir. Kocaeli'nin doğusunda ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa, batısında Yalova, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ile İstanbul, kuzeyinde ise Karadeniz bulunmaktadır.

Kocaeli, 3.626 km² yüzölçümünden, 1.830.772 kişilik nüfustan (Adrese Dayalı Nüfus Kayıtları, 2016), 12 ilçeden ve 474 mahalleden oluşmakta olup, km²'ye 539 kişi düşmektedir.



Coğrafi ve Topoğrafi Yapısı

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer almaktadır. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilmektedir. Kocaeli, Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında konumlanmıştır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yolu niteliğindedir. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemikliden'e'nin doğusundan geçmektedir. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova sınırıyla son bulmaktadır. Bursa sınırını ise Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır.

Kocaeli topraklarından kaynaklanan suların bir bölümü Karadeniz'e, bir bölümü de Marmara Denizi'ne ulaşmaktadır. Kocaeli Yarımadasında uzanan dağların sırtı İzmit Körfezi ve Marmara'ya daha yakın olduğundan Karadeniz'e dökülen akarsular daha uzundur. Gebze'nin Tepecik mahallesi yakınlarından doğan 71 km uzunluğundaki Riva (Çayağzı) Deresi İstanbul Boğazı girişinin doğusunda Karadeniz'e dökülmektedir. Ağva Deresi de deniz kenarındaki Göksu Deresi Karayakuplu mahallesi yakınlarından çıkmakta ve Ağva'da Karadeniz'e ulaşmaktadır. Yine Karadeniz'e dökülen Yulaflı Deresi'nin uzunluğu 43 km'dir. Üzerinde İstanbul kentine su sağlayan Darlık Barajı bulunan Darlık Deresi de il topraklarından doğmaktadır. Denizli mahallesinden doğup Karadeniz'e dökülen Kocadere'nin uzunluğu 50 km'dir. İl topraklarından

¹ Kocaeli ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

doğup, il sınırları içinde Karadeniz'e dökülen başlıca akarsu Kandıra ilçesindeki Sansu'dur. Sakarya Nehri'ne Karadeniz'e dökülmeden önce katılan son akarsu olan Kaynarca Deresi de Kandıra ilçesinden doğmaktadır. Samanlı Dağları'ndan doğan Kirazdere İzmit kentinde körfeze dökülmektedir. Gebze ilçesindeki Dilovası Deresi'nin uzunluğu ise 12 km olup, Pelitli köyünün güneyinden ve Tavşanlı mahallesinin kuzeyinden geçerek İzmit Körfezi'ne dökülmektedir.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürmektedir. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilmektedir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçmektedir. Yazın körfez kıyılarında bazen yüksek sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 41, 6° C (11 Ağustos 1970), en düşük hava sıcaklığı -8,7 ° C (4 Şubat 1960), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8°C' dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm' yi aşmaktadır. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalmakta, İzmit'te 800 mm' nin de altına düşmektedir (784, 6 mm). Samanlı Dağları'nın Körfez'e bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzemektedir. Yağış miktarı da bu kesimde farklılık göstermektedir. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan esmektedir.

Kocaeli'nde bitki örtüsü, genelde Marmara Bölgesinin özelliğini taşımakla birlikte, kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar görülmektedir. Ayrıca kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz kıyısına özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitkileri almaktadır. Samanlı Dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplı olup, bu ormanlar daha çok kayından oluşmaktadır. İzmit Körfezi'nin kuzey ve doğu-sunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanmaktadır.

Demografik Yapısı

Kocaeli ili 12 ilçe ve 474 mahalleden oluşmakta olup, yüzölçümü 3.626 km²'dir. Kocaeli ilinde km²'ye 539 kişi düşmekte ve nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilçe 8.310 kişi ile Darıca ilçesidir. Kocaeli ilinin yıllık nüfus artış oranı %2,84 olarak gerçekleşmiştir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Başiskele	88.910	Gölcük	156.901
Çayırova	122.460	İzmit	354.464
Danca	191.123	Kandıra	49.221
Derince	138.050	Karamürse	55.895
Dilovası	46.933	Kartepe	111.790
Gebze	357.743	Körfez	157.282
		KOCAELİ	1.830.772

Ekonomik Yapısı

Kocaeli ülkemizin en önemli sanayi kentidir. Türkiye imalat sanayinde %13 pay sahibidir. 250'si yabancı sermayeli olmak üzere yaklaşık 2.300 önemli sanayi yatırımı bulunmaktadır. Türkiye ve özelinde Kocaeli ili 3,5 saatlik bir uçuş mesafesi ile 25 milyar dolar boyutunda bir pazar hacmi ve 1,5 milyarlık bir nüfusa ulaşılabilen bir alanın merkezinde yer almaktadır. Kocaeli ilinin erişilebilir pazar büyüklüğü, bu pazara yakınlığı ve güçlü ve entegre ulaşım altyapısı, yatırım sürecinde yatırımcının göz önünde bulundurduğu tercih özelliklerindendir.

Kocaeli'nde, 12 adet organize sanayi bölgesi, 2 adet serbest bölge ve biri yapım aşamasında olan 4 teknopark bulunmaktadır. Kocaeli'nde bulunan KOSBAŞ Serbest Bölgesi ise deniz taşıtları ve yat sanayisi ile gelişmiştir. Yatırımlar; Organize Sanayi Bölgeleri, Teknopark



ve Serbest Bölgelerde teşvik edilmektedir. Bölgede baraj, doğalgaz, iletişim, elektrik, atık yakma tesisleri gibi alt yapı olanakları gelişmiştir. Gebze OSB, TOSB Otomotiv ve Yan Sanayi İhtisas OSB, Makine İhtisas OSB, İMES Makine İhtisas OSB, Gebze Kimya İhtisas OSB, Gebze Plastikçiler OSB, Dilovası OSB, Arslanbey OSB, Gebze Güzeller OSB, Gebze Kömürçüler İhtisas OSB, Alikahya OSB, Asım Kibar OSB faaliyette olan OSB ler olup Küçük Sanayi Sitesi(KSS) olarak Gebze KSS, İzmit Küçük KSS, Köseköy KSS, Gebze Hasköy KSS, Yarımca KSS, Darıca KSS ve Gölcük(Başıskele) KSS olmak üzere 7 adet KSS bulunmaktadır.

Bölgede ağırlıklı sektörler; kimya, otomotiv, demir çelik, plastik eşya ve ambalaj, metal boru ve profil bağlantıları, metal yapı malzeme, işlenmiş metal ürünler, fabrikasyon metal ürünleri, bilgisayar ve elektronik yazılım ürünleri, elektrik teçhizat ürünleri, madencilik ürünleri, hayvansal gıda ve içecek ürünleri, tekstil, ağaç ürünleri, kağıt ürünleri, petrol ürünleri, boya ürünleri, temel eczacılık, tarım ilaçları, kauçuk ve plastik yarı mamuller, döküm, makine ve teçhizat, taşıt araçları ve yan sanayi, mobilya ürünleri sanayi, inşaat ve yapı ürünleridir.

Kocaeli imalat sanayi içerisinde kimya sanayi, Türkiye imalat sanayi içerisindeki %27'lik payı ile ilk sırada yer almaktadır. Türkiye'nin en büyük firması olan Tüpraş Petrol Rafineri tesisleri de Kocaeli'nde yer almaktadır. Ayrıca konumu ve lojistik olanakları nedeniyle, Kocaeli otomotiv sanayinde faaliyet gösteren firmaların tercih ettiği bir bölge olmuştur. Bölgeye yapılan yatırımlar beraberinde yan sanayinin ve diğer sektörlerin de gelişimine katkıda bulunmuştur.

Kocaeli'nde 4 büyük otomotiv firması, Türkiye otomotiv sanayinde araç üretiminin büyük bir bölümünü karşılamaktadır. Otomotiv sanayinin yanı sıra gelişmekte olan bir diğer önemli sektörler de ICT, deniz taşıtları ve yat sanayidir. Bununla birlikte, son yıllarda, ağır sanayi yatırımı yerine, dünya ile rekabet edebilen, ileri teknoloji ve yüksek katma değerli yatırımlara yönelim başlamıştır.

2012 yılında kurulan Muallimköy Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş., diğer adı ile Bilişim Vadisi, Gebze Muallimköy'de 3.000.000 m² alan üzerinde teknoloji geliştirme bölgesidir.

Kocaeli'nde toplam 342.001 ha'lık alan içerisinde tarım yapılan alan 92.038 ha olup, il yüzölçümünün % 26,9'unu kapsamaktadır. Toplam işlenen tarım alanı içerisinde tarla alanı 62.871 ha, nadas alanı 10.637 ha, meyvelik alan 12.649 ha, sebze üretimi yapılan alan 5.521 ha, Örtüaltı 295 ha ve süs bitkileri alanı 62 ha'dır.

Kocaeli'nde büyükbaş hayvan varlığı 100.792 adet olup, en fazla yetiştiricilik Kandıra ve İzmit'te yapılmaktadır. Küçükbaş hayvan varlığı ise 91.126 adet olup, en fazla yetiştiricilik Gebze'de yapılmaktadır. Ayrıca, ticari kanatlı hayvancılık sektöründe özellikle etçi tavuk işletmelerinin yoğun olduğu 309 kümeste yıllık 40.000.000 adet üretim yapılmaktadır.

Ulaşımı

Kocaeli bölgesel ölçekte önemli karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul ile İzmir'i birbirine bağlayacak olan Otoyol 5 projesi, Gebze'den başlamaktadır. Ayrıca, İzmit Körfezi'nin iki yakası arasında Osman Gazi Köprüsü bulunmaktadır.

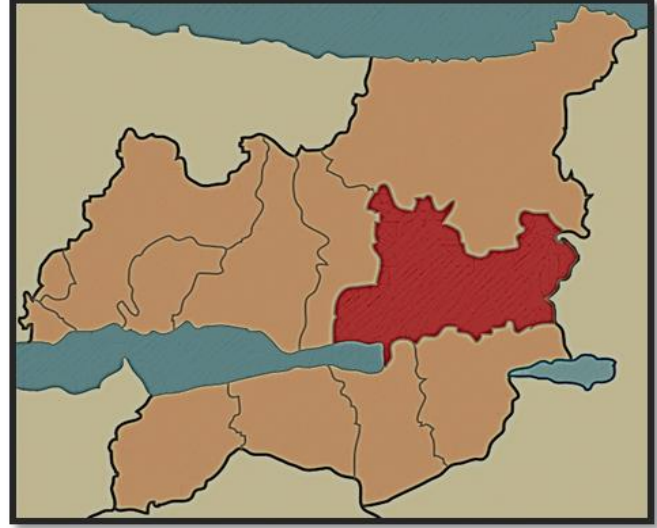
Şehrin hava ulaşımı, 1999 yılında açılması planlanan fakat 17 Ağustos Gölcük Depreminden dolayı 16 yıl sonra 2015 yılında gecikmeli açılmıştır. Günümüzde Cengiz Topel Havalimanı'ndan Kocaeli-Trabzon uçak seferi yapılmaktadır.

Şehir ulaşımında Büyükşehir Belediyesi otobüsleri ve özel halk otobüsleri, Gebze-Harem dolmuşları ve taksiler kullanılmaktadır. İzmit ilçesinde Akçaray adlı tramvay Sekapark-Otogar arasında ulaşımı sağlamaktadır.

İzmit İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

İzmit ilçesi, İzmit Körfezi'nin doğu kıyısında, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli bölümünde konumlu olup, 480 km² yüzölçüme, 102 mahalleye ve 354.464 kişilik nüfusa (Adrese Dayanlı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir.

İzmit, 22.03.2008 tarih ve 5747 Sayılı Kanuna göre tüzel kişilikleri kaldırılan Kuruçeşme, Bekirpaşa, Alikahya ve Akmeşe ilk kademe belediyelerinin Saraybahçe İlk Kademe Belediyesine katılması ve bu belediyenin adının İzmit olarak değiştirilmesiyle kurulup, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin idaresi altına alınmıştır.



Dünyanın önemli yollarının kavşak noktalarından biri durumunda olan İzmit ve civarında yaklaşık olarak M.Ö. 3000'den itibaren insanların yaşamakta olduğu yapılan araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır. Günümüze kadar devamlı iskan alanı olmuş bulunan İzmit'te ilk olarak Frigler bölgeyi ellerinde tutmuş, ardından şimdiki Başiskele mevkiinde Astakoz adı verilen bir şehir kurulmuştur. Astakoz'un büyük bir deprem sonucu tahrip olmasıyla bugünkü İzmit'in de üzerinde bulunduğu yamaçlara Nikomedia adında yeni bir şehir kurulmuştur. M.S. 284 yılında İmparator Diokletionus, Nikomedia'yı başkent yapmıştır. Onun zamanında Nikomedia; Roma, Antakya, İskenderiye'den sonra dünyanın 4'ncü büyük şehri haline gelmiştir. Ortalama yüzyılda bir deprem felaketine uğrayan şehir, Bizans imparatoru Justinianus zamanında ciddi bir onarım görmüştür. Ancak yine yıkılmıştır. İpek Yolu'nun İstanbul'dan önceki son durağı olması sebebiyle İzmit, tarihte çok önemli gelişmelere sahne olmuştur. I. Dünya Savaşı ardından önemini yitiren İzmit, 6 Temmuz 1920'de İngilizler, 28 Nisan 1921 tarihinde Yunanlılar tarafından işgal edilmiş ve 28 Haziran 1921 tarihinde Türk kuvvetlerince geri alınmıştır.

İzmit'te Cumhuriyetin ilanından sonra büyük bir sanayileşme sürecine geçilmiştir. Kentte sanayi etkinlikleri her zaman ülke ortalamasını aşmış olup, ilçe sınırlarında 4 adet fabrika ve 5 adet toplu sanayi sitesi bulunmaktadır.

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

İzmit, birçok karayolunun kesiştiği noktada konumludur. Ayrıca deniz trafiği de çok yoğun olup, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından ilçeler arası deniz ulaşım seferleri

yapılmaktadır. Kasım 2011'de sivil havacılığa açılan Cengiz Topel Havalimanından Ankara Esenboğa Uluslararası Havalimanı aktarmalı olarak Türkiye'nin birçok noktasına hava ulaşımı sağlanmaktadır.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 870 Ada / 48 Parsel			
İLİ	:	KOCAELİ	
İLÇESİ	:	İZMİT	
MAHALLESİ	:	ÖMERAGA	
KÖYÜ	:	-	
SOKAĞI	:	-	
MEVKİİ	:	HÜRRİYET CAD.	
CİLT	:	7	
SAYFA	:	610	
SINIRI	:	PLANINDADIR.	
PAFTA NO	:	13	
ADA NO	:	870	
PARSEL NO	:	48	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	284,80 m ²	
NİTELİĞİ	:	BETONARME BANKA HİZMET BİNASI	
MALİK/HİSSE	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM	
TAPU TARİHİ	:	28.10.2010	
YEVMIYE NO	:	13352	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA		TARLA	DEVRE MÜLK

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

26.12.2018 tarihinde, saat 17:14 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa ve herhangi bir hukuki işleme konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

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

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti.

Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey 'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018
[2003=100]

	Kasım 2018		Kasım 2017	
			Kasım 2017	
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44		1,49	
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79		11,16	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62		12,98	
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63		10,87	

Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
Türkiye	100,00	-1,44	20,79	21,62	15,63	395,48
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocaklığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taşocakçılığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller, %6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtımı %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti. Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara malı	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim malı	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanıksız tüketim malı	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye malı	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018

yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m² iken bunun 54,9 milyon m²'si konut, 31,3 milyon m²'si konut dışı ve 19,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m² ile Ankara, 5 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m ²)	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m² ile Ankara, 6,7 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

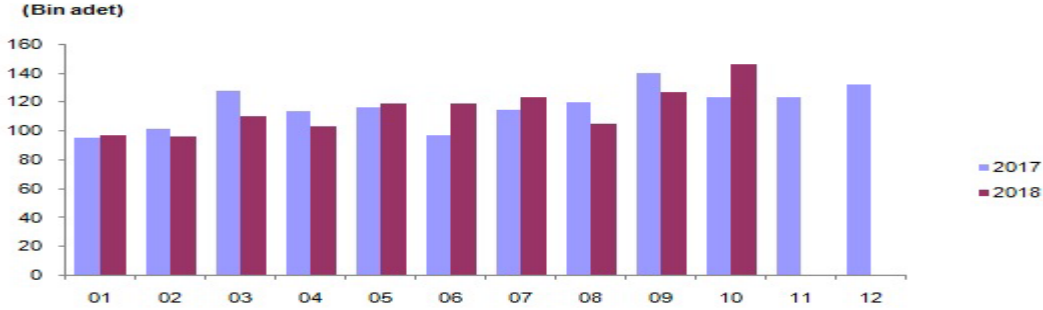
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

Türkiye’de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018

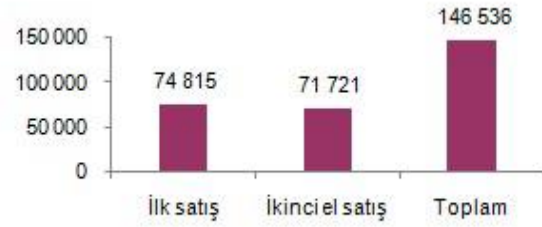


İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138 471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış seklene göre konut satışı, Ekim 2018

Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018



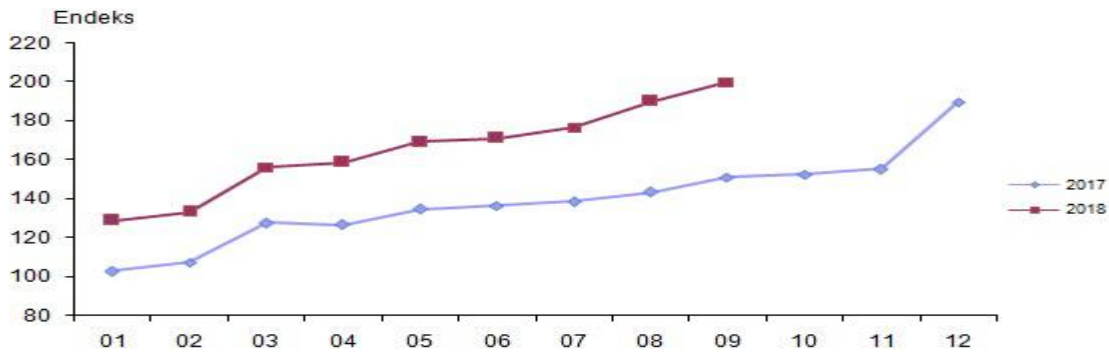
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul’u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

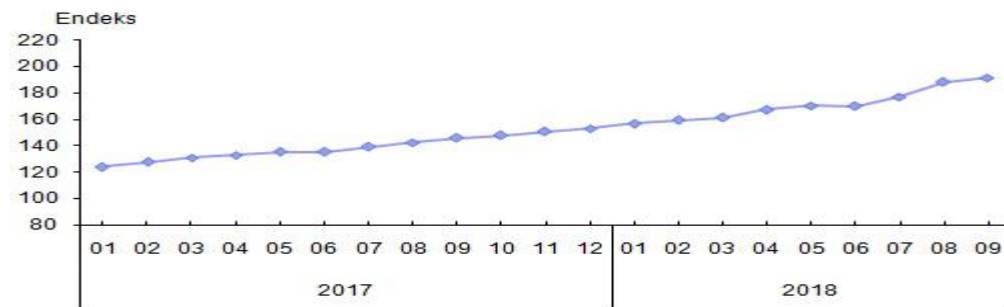
Yabancılarla 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti. Yabancılarla yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılarla yapılan

konut satışlarında, Ekim 2018’de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye’den 1 439 konut satın aldı. Irak’ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul’u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018’de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye’den 1 439 konut satın aldı. Irak’ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Eylül 2018 [2015=100]



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

Ciro endeksleri ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)
Toplam ciro	198,7	200,1	32,3
Sanayi	222,7	223,8	49,4
İnşaat	188,3	192,0	3,5
Ticaret	183,9	185,5	26,2
Hizmet	205,0	205,5	37,1

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

İmar Durumu

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 870 ada, 48 numaralı parsel; Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin "16.01.2014 tarih, 60 onay sayılı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve Şehircilik Planında "Ticaret lejantlı alan"da kalmaktadır. Parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 13.03.2014 tarih, 199 onay sayılı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında T1 Lejantlı ticaret alanına isabet etmekte olup, Bitişik Nizam, Hmax 4 kat yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.

*Parsel önünde bulunan anıt ağaçtan dolayı parselde yapılacak her türlü işlemde Tabiat Varlıkları Koruma Komisyonu Kararı alınacaktır.

Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve cins tashihli olması nedeniyle İmar planından olumsuz olarak etkilenmemektedir.

**Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili resmi imar durumu hakkında 06.11.2018 tarihli dilekçe ile İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne başvurulmuş olup rapor tarihi itibari ile dilekçemize yazılı cevap verilmemiştir. İmar durum yazısının tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.

Mimari Proje

Taşınmazın İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait; Yapı Ruhsatı üzerinde belirtilen 03.10.2005 onay ve 26.01.2007 revize tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

Yapı Denetim

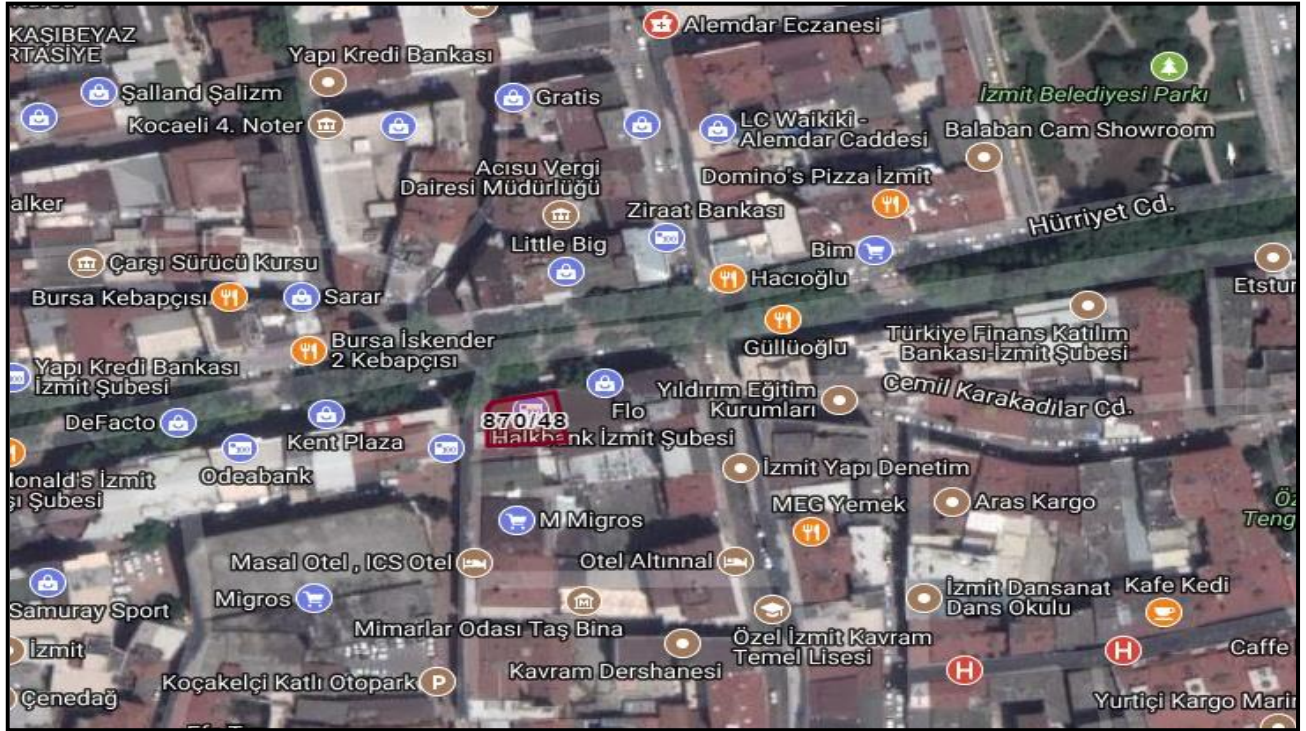
Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi inşa edilmiştir.

Ceza/Tutanak

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 40.763219 K – 29.92799 D)

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

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

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

Taşınmazın yakın çevresinde; İzmit Belediyesi, Belsa Plaza, Yeni Cuma Parkı ve Camii, Fevziye Parkı ve Camii, Merkez Bankası ve Halk Eğitim Merkezi bulunmaktadır.

Bölgede yapılaşma 4-7 katlı binalardan oluşmaktadır. Konu taşınmaz ilçe merkezinde önemli noktalara yürüyüş mesafesindedir.

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

Ana Gayrimenkul

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

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

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde;

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

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

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

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

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

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK/KİRALIK EMSALLER

EMSAL 1: ÇİLOĞLU EMLAK: 0262 323 84 82

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde, 5 kat şeklinde, toplamda 190 m² alanlı bina 4.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	400 m ²	23.684,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		21.316,-TL/m ²

EMSAL 2: ÇİLOĞLU EMLAK: 0262 323 84 82

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 3 kat şeklinde, toplamda 750 m² alanlı bina 7.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	750 m ²	10.000,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		9.000,-TL/ m ²

EMSAL 3: FLO MAĞAZASI YETKİLİSİ AYDIN BEY: 0262 323 03 63

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde yer alan, 4 kat şeklinde, toplamda 1600 m² alanlı bina yakın zamanda 98.000-TL kira bedeli ile tutulmuştur.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1600 m ²	61.25 TL/m ² /ay
--------------------------	---------------------	-----------------------------

EMSAL 4: ÇİLOĞLU EMLAK: 0262 323 84 82

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 5 kat şeklinde, toplamda 1496 m² alanlı dükkanın 63.600,-TL kira getirisi olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %30 konum ve şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1496 m ²	42.51 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		55,26 TL/m ² /ay

EMSAL 5: GAYRİMENKUL DANIŞMANI ORHAN KARAYEL: 0532 656 42 42

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, tek katlı, toplam 250 m² kullanım alanlı, dükkan pazarlıklı olarak 4.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %15 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	250 m ²	16.000,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		13.600,-TL/ m ²

EMSAL 6: KESİCİOĞLU İNŞAAT (MUAMMER KESİCİOĞLU) : 0533 237 16 95

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, zemin katı 100m² ve bodrum katı 120 m² olmak üzere 220 m² kullanım alanlı dükkan pazarlıklı olarak 5.900.000,-

TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın 20.000,-TL bedellik kira getirisi olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %15 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	220 m ²	26.818,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		22.795,-TL/ m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		90.91,-TL/ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		77.27,-TL/ay

EMSAL 7: ASSUVA GAYRİMENKUL(NESLİHAN GEREZ): 0 262 321 41 04

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan zemin kat+ asma kat şeklindeki iki katlı dükkan, 450 m² kullanım alanlı ve 20.000,-TL/ay bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %5 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %40 konum ve şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	450 m ²	44.44,-TL/ ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		42.22,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		59.11,-TL/ m ²

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkân/büro/daire emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Ulaşım imkânının kolay olması,
- Cadde cepheli olması,
- Taşınmazın cins tashihiinin yapılmış olması,
- Yeni bina olması,

Olumsuz Etkenler:

- Otopark sorunu bulunan bölgede konumlu taşınmaza ait otoparkın bulunmaması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkân ve ofis emsalleri elde edilmiştir. Yapılan piyasa araştırmasında ekonomik krizlerin olması, döviz fiyatlarının dalgalanmaların olmasından dolayı kira fiyatların yer yer düştüğü veya sabit kaldığı görülmüştür. Yine aynı sebeplerden dolayı yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş dükkân ve ofis emsalleri %05-10 civarında yükselmelerin olduğu ancak satış işlemlerin pek olmadığı çevre esnaf ve emlakçıları tarafından ifade edilmiştir. Satışa arz edilen dükkân ve büro emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Taşınmazın birim satış değeri **9.940,-TL/m²**; aylık birim kira değeri de **63,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

KDV Hariç Satış Değeri: $1.318 \text{ m}^2 \times 9.940,-\text{TL/m}^2 = \mathbf{13.100.920,-\text{TL}}$

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş; Bölgede bulunan binaların ve dükkânların kiralalarının yaya ve araç trafiğine, tabela

görünürlüğü ve vitrin cephesine göre değişiklik gösterdiği gözlenmiştir. Bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 1.318 m² lik alanının aylık birim kira bedelinin **63,-TL/m²** ve aylık toplam kira bedelinin de **83.034,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu elde edilen emsal veriler ve ofis verileri dikkate alınarak brüt kira çarpanı 13 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

Yıllık Kira Bedeli: 1.318 m² x 63,-TL/m² x 12 ay = 996.408 TL

Satış Değeri: Yıllık Kira x Brüt Kira Çarpanı = 996.408,-TL x 13 Yıl = **12.953.304, TL** olarak hesaplanmaktadır.

KDV Hariç Satış Değeri: 12.953.304,-TL

5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş; bölgede bulunan binaların ve dükkanların kiralaraın yaya ve araç trafiğine, tabela görünürlüğü ve vitrin cephesine göre değişiklik gösterdiği gözlenmiştir. Bodrum, zemin, ve 3 normal kat olmak üzere toplam 1.318 m² lik alanının aylık birim kira bedelinin **63,-TL/m²** ve aylık toplam kira bedelinin de **~83.000-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

KDV Hariç toplam aylık kira değeri; 83.000,-TL (SEKSENÜÇBİNTÜRKLİRASI/AY)

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

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

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	13.100.920,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	12.953.304,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	13.027.112,-TL ≈13.027.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

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

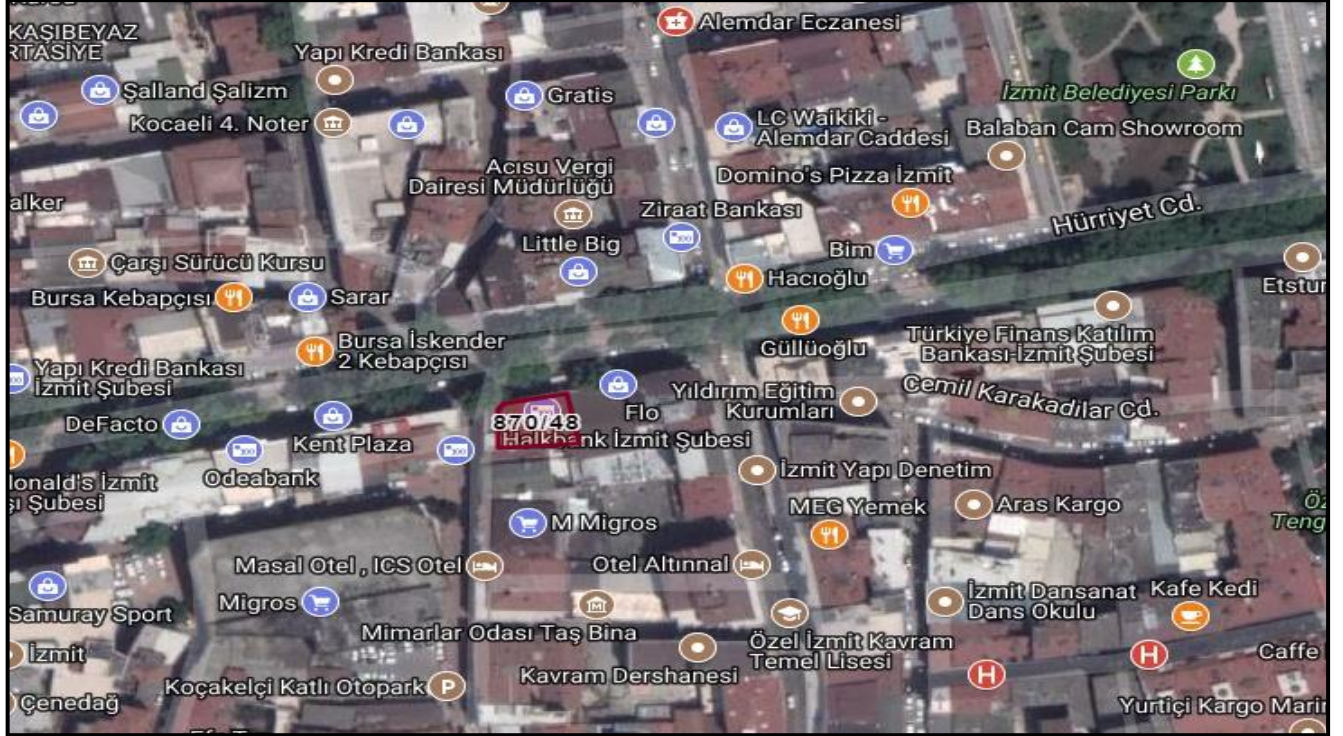
Konu gayrimenkulün paftası ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (r) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "**Bina**" olarak gayrimenkul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

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

Konu taşınmaz için firmamızca daha önce yapılmış rapor bilgileri aşağıdadır;

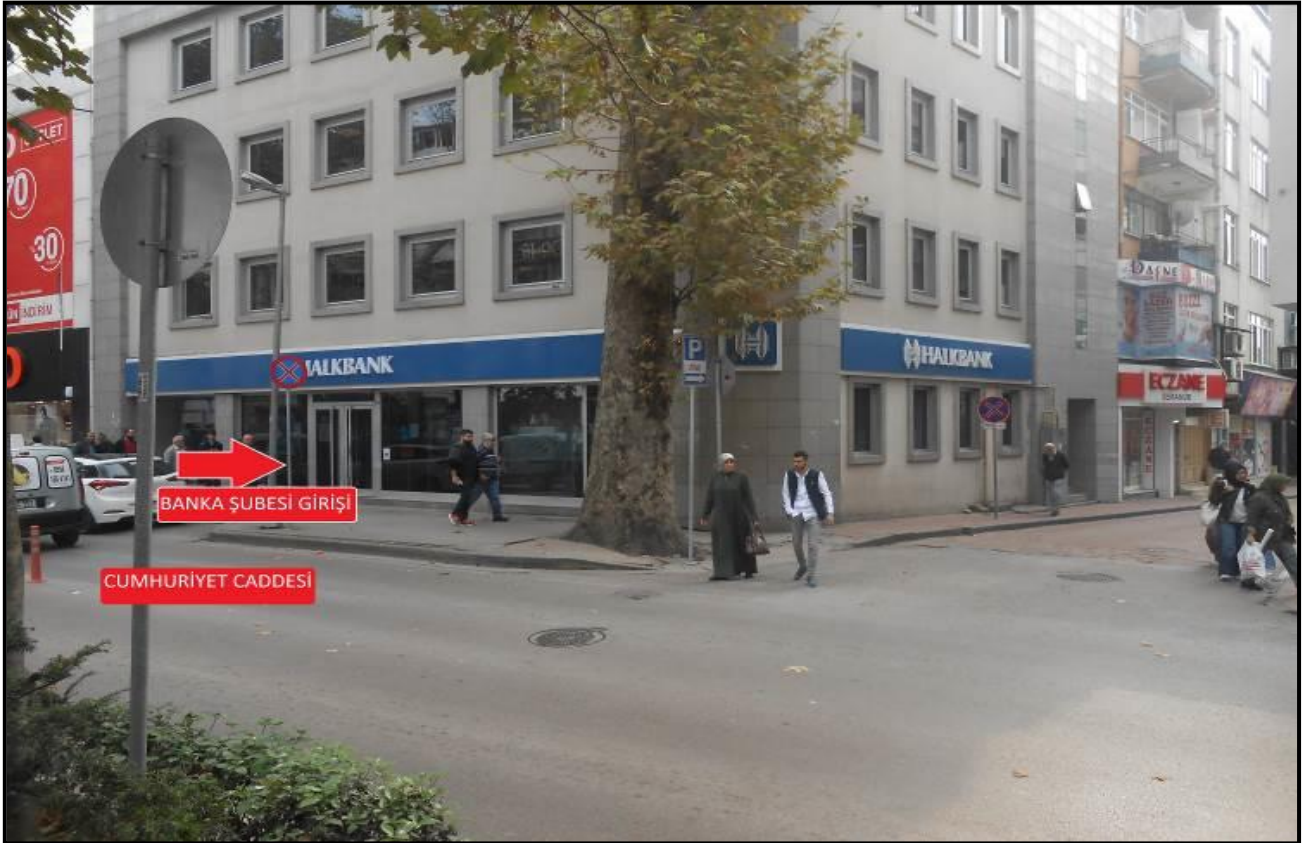
BÖLÜM 8 – EKLER

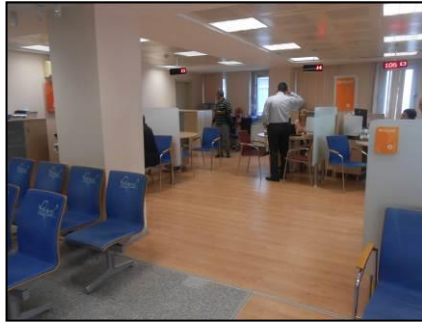
8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar

Bina Dış Görünüm

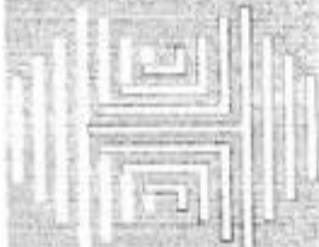
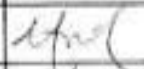
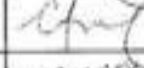
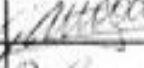
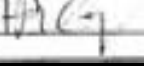




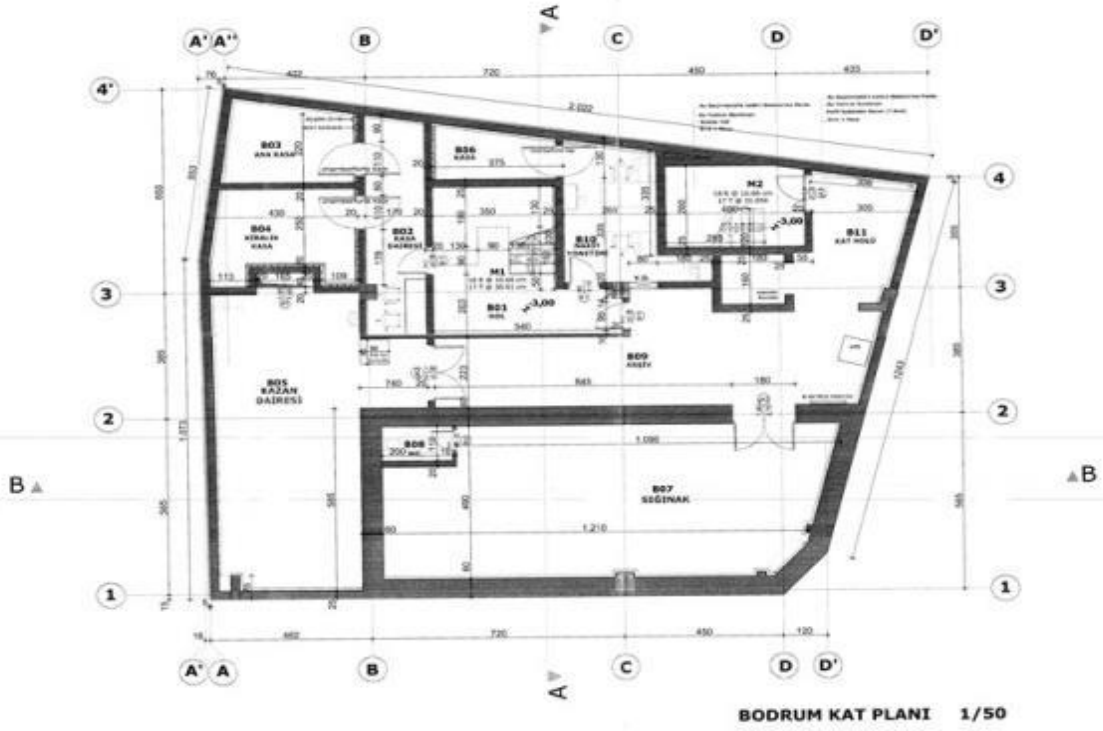


8-3 BELGELER

REVİZE PROJE

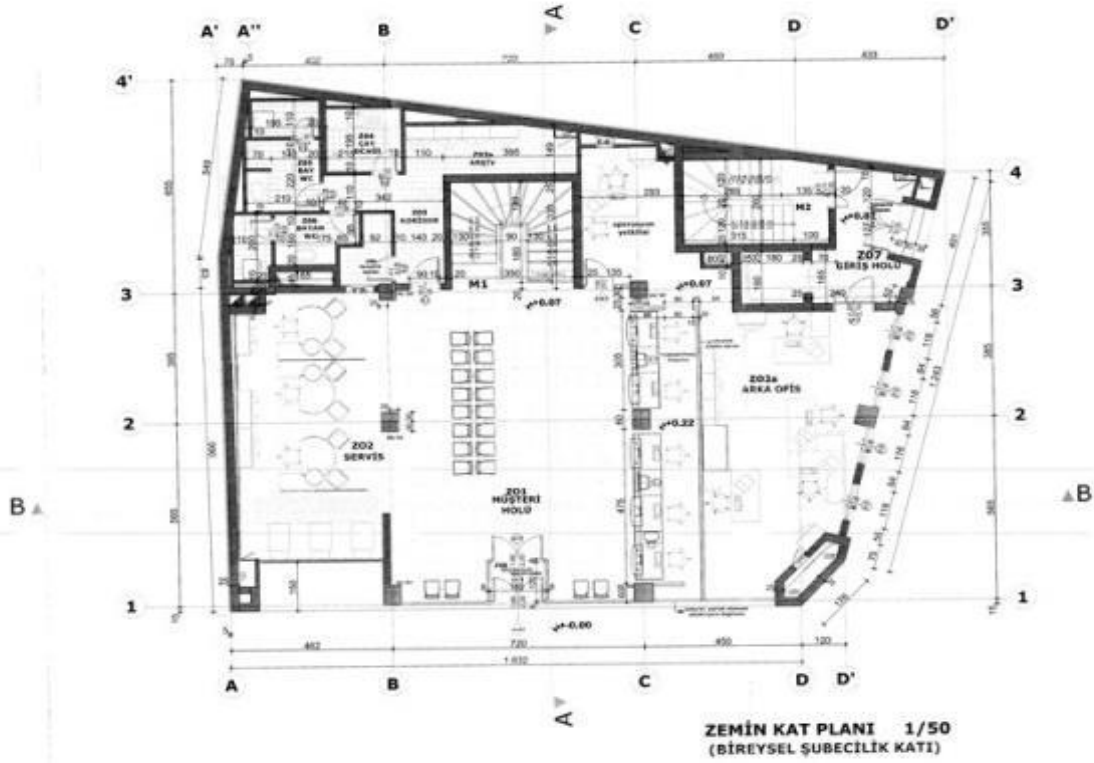
						
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.						
İNŞAAT EMLAK VE EKSPERTİZ DAİRE BAŞKANLIĞI						
KOCAELİ ŞUBE HİZMET BİNASI						
PAFTA ADI	UYGULAMA PROJESİ (Kat Planları - Kesitler - Görünüşler)					
İLGİLİ PAFTA	ÖLÇEK	ÇİZİM TARİHİ	REVİZYON TARİHİ	ONAY TARİHİ		
	1 / 50	2004	26.01.2007			
BELEDİYESİ	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
Saraybahçe	Kocaeli	-	Ömerağa	13	870	48
AÇIKLAMA / REVİZYON / NOTLAR : ATM cihazları cepheden 1,5 mt. geriye çekilerek yerleştirilmiştir.						
MİMARİ	İSİM	MESLEK	ODA NO	DİPLOMA NO	İMZA	
PROJE	MÜBERRA AYGÜL	Y.Mimar	16286	20620.1985		
ÇİZEN	MÜBERRA AYGÜL	Y.Mimar	16286	20620.1985		
KONTROL	R.CEMAL SALTOĞLU	Bölüm Md.				
ONAY	REMZİ KOZAL	Daire Bşk.	13349			

KOCAELİ ŞUBE HİZMET BİNASI



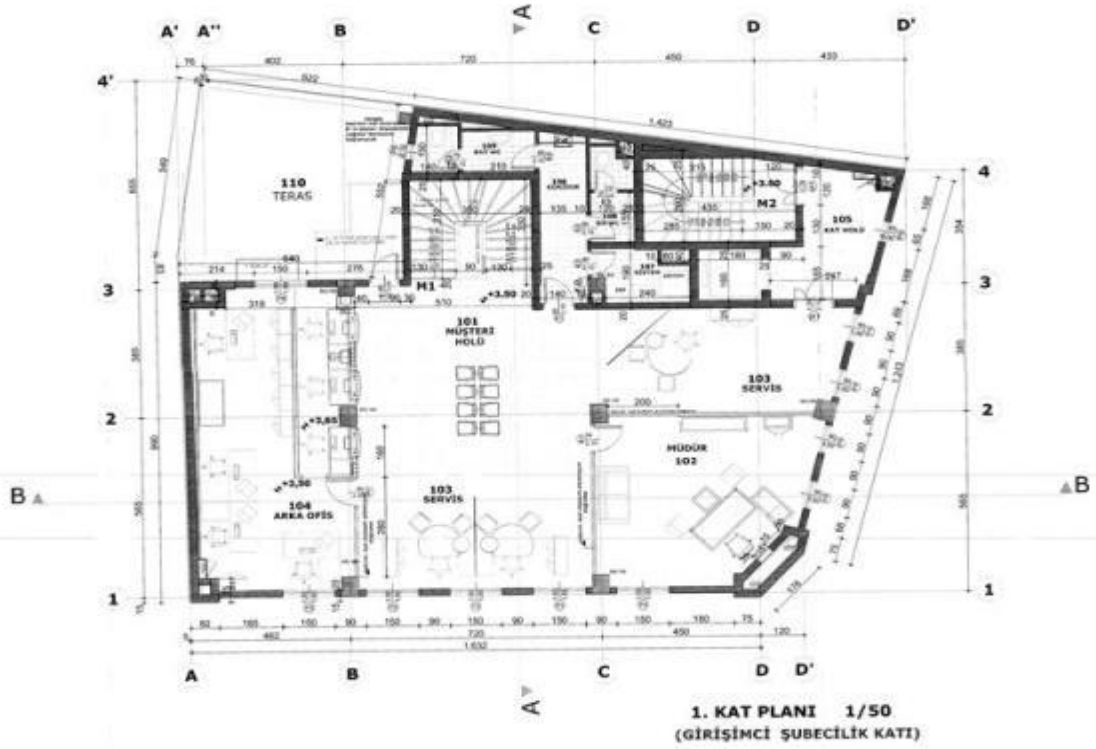
BODRUM KAT PLANI 1/50

KOCAELİ ŞUBE HİZMET BİNASI

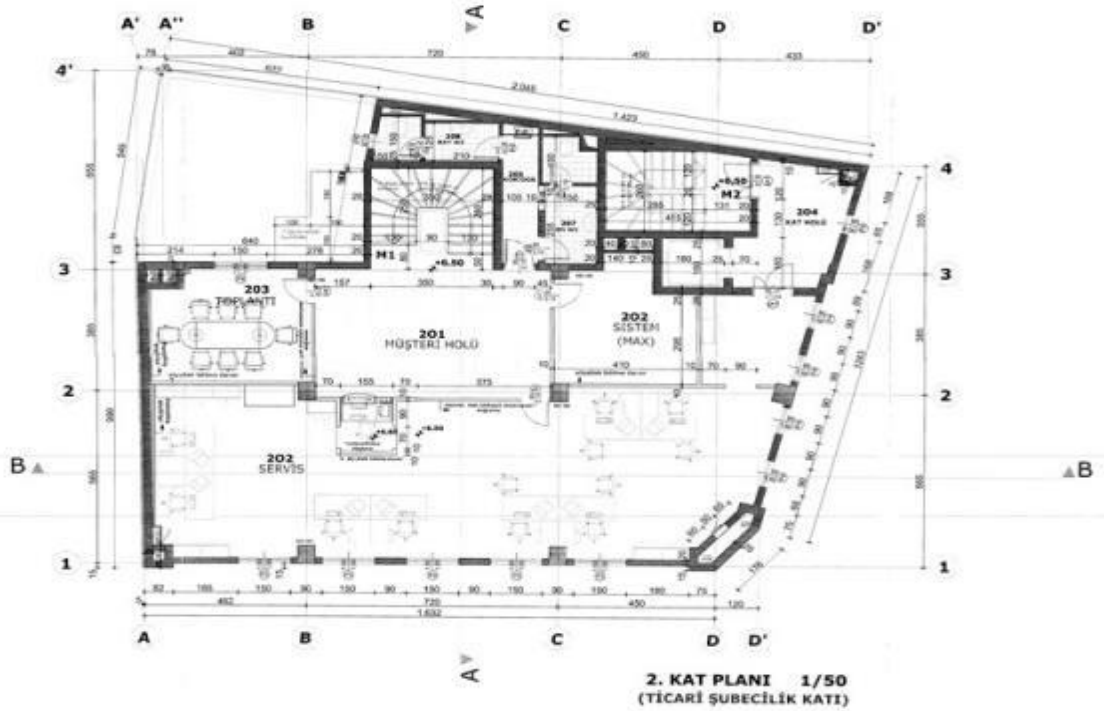


**ZEMİN KAT PLANI 1/50
(BİREYSEL ŞUBECİLİK KATI)**

KOCAELİ ŞUBE HİZMET BİNASI



KOCAELİ ŞUBE HİZMET BİNASI



ARSİV

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren kurum
İZMİT SARAYBAHÇE
BELEDİYESİ

İl : KOCAELİ

İlçe : İZMİT

Bucak : ---

Köy : ---

Belediye : SARAYBAHÇE

Mahalle : ÖMERAGA

Muhtarlık : ÖMERAGA

Ruhsat Takip No:

0 0 0 0 0 0 4

0 5

2. Ruhsatın verilme amacı

X Yeni yapı

☐ İlave

☐ Kat daresi

☐ Tadilat

☐ Kullanım değişikliği

☐ Fosforik

☐ Kanal

☐ Bahçe

☐ Yenileme

☐ Duvan

☐ Devan

☐ Yenileme

☐ Yeniden

8. İmar planı onay tarihi

06/03/2003

9. Parselasyon planı onay tarihi

21/10/2005

10. İmar durumu tarihi ve no

29/08/2005-2652

11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2)

İSKAN - 214 m2

12. Tapu tescil belgesi veren kurum

2 Bolge Tapu Sicil Müdürlüğü

13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no

23/01/1973-466

14. Zemin etüdü onay tarihi

21/10/2005

15. ÇED raporu 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

19. Adı soyadı, unvanı

T.C. HALK BANKASI A.Ş.

GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ANKARA

Özel

20. Vergi daresi sicil no

198

21. Adres

SÖĞÜTÖZÜ MAH.

SÖĞÜTÖZÜ/ANKARA

43. Üst kat sayısı

1

44. Yüzölçümü (m2)

1252

45. Benzer yapı sayısı

66

46. Toplam yapı sayısı

1

47. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

48. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

49. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

50. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

51. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

52. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

53. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

54. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

55. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

56. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

57. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

58. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

59. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

60. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

61. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

62. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

63. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

64. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

65. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

24. Adı soyadı, unvanı

AYDOĞDULAR İNŞAAT

MAK. ELK. TİC. ve SAN. LTD. ŞTİ.

Sarıyıldız Cad. Ülkü Han No: 22 Kat: 1 06060 Üsküdar

25. Hukuki durumu

26. Kurum sicil no

198

27. Adres

SÖĞÜTÖZÜ MAH.

SÖĞÜTÖZÜ/ANKARA

43. Üst kat sayısı

1

44. Yüzölçümü (m2)

1252

45. Benzer yapı sayısı

66

46. Toplam yapı sayısı

1

47. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

48. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

49. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

50. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

51. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

52. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

53. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

54. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

55. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

56. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

57. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

58. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

59. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

60. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

61. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

62. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

63. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

64. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

65. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

ŞANTİYE ŞEFİNİN

34. Adı soyadı, unvanı

35. Oda sicil no

36. Büro tescil no

37. Oda belge no

38. Sigorta sicil no

39. Sözleşme tarihi ve no

40. Adres

41. İmza

42. Yapının toplam alanı (m2)

284 m2

43. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

44. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

45. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

46. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

47. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

48. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

49. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

50. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

51. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

52. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

53. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

54. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

55. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

56. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

57. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

58. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

59. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

60. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

61. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

62. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

63. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

64. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

65. Yapının toplam alanı (m2)

1358(KAKS 1252)

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ

Uzaktan ısıtmalı kalorifer

Bina içi kalorifer

Kat kaloriferi

İçerideki gaz sobası

Klima

Kombi

66. YAKIT CİNSİ

Kat yakıt

Rüzgar

Fuel-oil

Termal

Doğalgaz

Güneş

LPG

Elektrik

67. TESİSATLAR

X Yangın tesisatı

X Haberleşme tes.

X Kanalizasyon

X Fosforik

X Arıtma

68. SICAK SU

Termal Şekil

Yakıt cinsi

Termosifon

Doğalgaz

Şofben

LPG

Fuel-oil

Elektrik

Müpterek

Kat yakıt

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI

X Korutluk

X Sığınak

X Ottopark

X Yangın merdiveni

X Asansör

X Ortak depo

X Kapıcı dairesi

X Bekçi kulübesi

X Su deposu

X Kuyu suyu

X Şehir suyu

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No:

7 18

1. Belgeyi veren kurum SARAYBAHÇE BELEDİYESİ İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Bucak: - Köy: - Belediye: SARAYBAHÇE Mahalle: ÖMERAGA Muhtarlık: ÖMERAGA		2. Belgenin veriliş amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ X Yapı Kullanma İzni 3. Belgeye Esas Ruhsat ☒ X Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat dairesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat Duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden		4. Belgenin onay tarihi 09/03/2007		5. Belge no 7/18	
9. İnşaat planı onay tarihi 06/03/2003		10. Parselasyon planı onay tarihi		11. İnşaat durumu tarihi ve no 29/08/2005 - 2652		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) İSKAN - 214 M2	
13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu tescil belgesi veren kurum 2. Belge 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		ŞANTİYE SEFİNİN	
22. Adı soyadı, unvanı Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü a. Mikail ÖZDEMİR		27. Adı soyadı, unvanı AYDOĞAN İNŞAAT MAK-ELK-İÇİNŞAAT SAN. LTD. ŞTİ. Sanayi Cad. 06511 No:22 Kat: 1, 06560 Ünye Tel & Fks: 03042 310 87 88 İZMİR ANKARA Tis. No: 148 003 2232		28. Hukuki durumu	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no 198		30. Bağlı olduğu vergi da.	
24. Vergi dairesi sicil no		32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no	
25. Adres:		26. İmza		35. Adres	
36. İmza		43. Adres		44. İmza	

45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı BANKA		46. Ünite sayısı 1		47. Yüzölçü mü (m2) 1252		48. Benzer yapı sayısı		49. Toplam yapı sayısı 1		50. Yapının taban alanı (m²) 248		51. Toplam taban alanı (m²) 248	
52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		54. Yapı inşaat alanı (m²) 1358 (Kaks 1252)		55. Toplam yapı inşaat alanı (m²) 1358 (Kaks 1252)		56. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 4		58. Yapının toplam kat sayısı 5	
60. Yapının yüksekliği (m) +12,50		61. İlave kat yüksekliği (m)		62. Yapının sınıfı 4		63. Yapının grubu B		64. 1 m² 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.) 627.818,64 -YTL.													

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER														
68. ISITMA SİSTEMİ ☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☒ X Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Kombi			70. TESİSATLAR ☒ X Yangın tesisatı ☒ X Haberleşme tes. ☒ X Kanalizasyon ☒ X Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☒ X Elektrik ☒ X Jeneratör ☒ X Hidrofor ☐ Sıhhi			72. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☐ Kömürlük ☒ X Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☒ X Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☒ X Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ X Şehir suyu			73. YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yığma (Kargir) ☒ X İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ X Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ X Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik			74. KULLANILAN MALZEME ☐ Briket ☒ X Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☒ X Gazbeton ☐ Harif panel ☐ Beton blok		
69. YAKIT CİNSİ ☐ Katı yakıt ☐ Pürel-oil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik			71. SICAK SU ☐ Temin Şekli ☐ Yakıt cinsi ☐ Termosifon ☐ Soften ☐ Kombi ☐ Müşterek			☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal			72. DÖŞEME ☒ X Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap					

Yapının kısmen kullanılması mümkün olmayan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenbilmesi 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 faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

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

HD-YK-75-01 R(0)

1/3

İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI



İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE
İZMİT / KOCAELİ

Konya, 06/11/2018

Şirketimiz HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 2018 yılsonu taşınmaz değerleme raporlarını düzenlemek üzere aşağıda kimlik bilgileri belirtilen personelimiz Mehmet Yaşar, Mücahit Oğuzhan Kaya, Özlem Akbudak yetkilendirilmiştir. Konuya ilişkin yetki yazı ektedir (Ek. 1)

"Seri:VIII, No:35 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" in "Gayrimenkul değerleme şirketlerine verilecek bilgiler" başlıklı 20/A maddesinde her türlü değerlemede değerlemenin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için şirketin talep ettiği her türlü bilgi ve belge ile şirket tarafından talep edilmese dahi değerlendirme yapılmasını veya nihai değer takdirini etkileyecek her türlü bilgi ve belgenin şirkete verilmesinin zorunlu olduğu, "Mesleki özen ve titizlik ilkesi" başlıklı 14'üncü maddesinde değerlendirme uzmanının yeterli miktarda, uygun nitelikte ve güvenilir bilgi ve belge toplayarak inceleme yapmasının zorunlu olduğu, "Sorumluluk" başlıklı 10'uncu maddesinde, Şirketin ve değerlendirme uzmanının hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla, raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle verilen zarardan müteselsilen sorumlu olacağı hükmüne bağlanmıştır. Bununla birlikte Kurulumuzun 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı karar ile değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar belirlenmiş olup, değerlendirme konusu hakkında bilgiler ile rapor eki bölümlerinde gayrimenkulün nihai değerini etkileyecek bilgi ve bu bilgilere dayanak teşkil edecek belgelerin yer alması zorunludur."

Bu çerçevede, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme yapılması zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme raporlarında söz konusu bilgilere şifahi yer verilmesi mevzuata aykırılık teşkil etmekte olup, aşağıda bilgileri verilen taşınmazın "en son ve detaylı imar durumunun paftası da eklenerek ıslak imzalı yazı ile 30.11.2018 tarihine kadar şirketimize gönderilmesi/yetkili elemanımıza elden tevdi hususunu bilgi ve onaylarınıza sunarız.

Saygılarımızla,

BURHANETTİN TANDOĞAN
Yönetim Kurulu Başkanı
Ve Genel Müdür
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 400814)



WARTER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı: 27.08.2013
M. 032 336 05 00 / F. 032 336 05 02
www.aartibird.com.tr

Taşınmazın Tapu Bilgileri

İLİ **İLÇESİ** **MAHALLESİ/KÖYÜ** **MEVKİİ** **ADA** **PARSEL**
KOCAELİ İZMİT ÖMERAĞA MAH. 870 48
EK: 1 Yetki belgesi
2 İmza sirküleri

NOT: 31258675344 Mehmet Yaşar, 36250253972 Özlem Akbudak, 51038309102 Mücahit Oğuzhan Kaya elden alabilir.

GENEL MÜDÜRLÜK		
Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 708-808 Selçuklu / Konya		
0 507 430 70 15 0 (332) 238 30 01 0 (332) 238 30 02		
444 5 205 aartibir@aartibird.com.tr www.aartibird.com.tr		
İSTANBUL BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	ANKARA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	KAYSERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
Atatürk Mah. Girne Cad. 11/5 Ataşehir / İstanbul	Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:52/20 Maltepe / Ankara	Sahabiye Mah. Mete Cad. Toprak İş Merk. Kat:3 No:303 Kocasinan / Kayseri
0 (216) 548 11 26 0 532 446 57 05	0 (312) 232 65 67 0 506 610 63 97	0 (352) 336 05 00 0 530 929 00 43

İMAR DURUMU

İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		PARSEL SAHİBİNİN ADI SOYADI: AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ADRESİ:	
SAYI: 8857 TARİH: 23.10.2017	19.10.2017 TARİH VE SAYILI DİLEKÇENİN KARŞILIĞIDIR.		

KADASTRO BİLGİLERİ	Mahalle/Semt	Kadastro Pafta	İmar Pafta	Ada No	Parsel No	Dış Kapı No	İmar Planı Onay Tarihi
	ÖMERAĞA	-	G23B24C1D	870	48	-	İlgili Belediyesi Büyükşehir Belediyesi 13.03.2014/199

İMAR PLANINDAKİ DURUMU: TİCARET(T1) ALANI		YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU: ÖA-5.1 ALAN	
ETÜDLERDE YAPILACAK ARAZI ÇALIŞMALARI			
☐ Araştırma Çukuru ☐ Elektrik Özdirenç Çalışması		☐ Araştırma Çukuru ve Sondaj ☐ Laboratuvar Deneyleri ☐ Sondaj ☐ Diğer	
☐ Sismik Kırılma Çalışması			

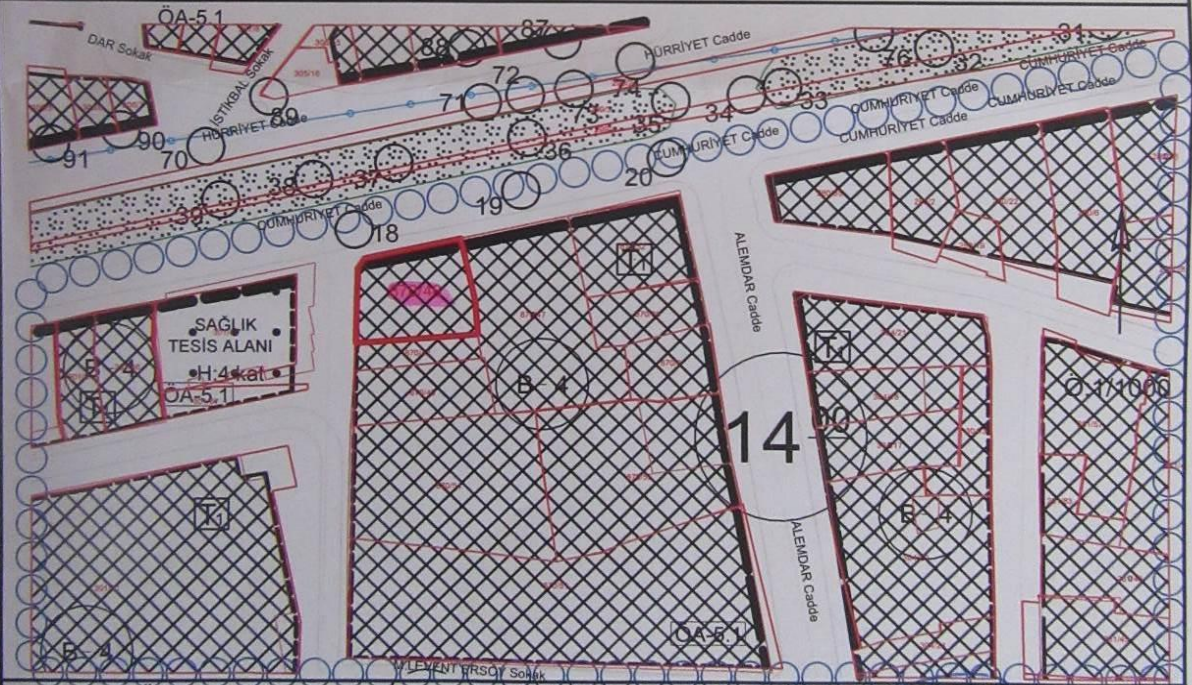
YAPI ve PARSEL BİLGİLERİ			
YAPININ		PARSELİN	
Kat Adedi	4	Yüzölçümü	-
Bina Yüksekliği	-	TAKS	-
Bina Derinliği	Hesap	KAKS	-
Mahallesi	Ömerağa	İfraz Şartı	-
	Sokağı		

AÇIKLAMA:

*PARSEL TİCARET(T1) ALANINDA KALMAKTADIR.

*PARSEL ÜZERİNDE 21.10.2005 TARİHLİ RUHSAT KAYDI BULUNMAKTADIR.

*PARSEL ÖNÜNDE BULUNAN ANIT AĞAÇTAN DOLAYI PARSELDE YAPILACAK HERTÜRLÜ İŞLEMDE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KOMİSYONU KARARI ALINACAKTIR.



DÜZENLEYEN Gökdem ÖNAL Harita Teknikeri	KONTROL EDEN Cem GÜLER Etüt-İmar Birim Sorumlusu	ONAYLAYAN Reyhan ERBAYRAK İmar ve Şehircilik Müdürü
---	--	---

ÖNEMLİ UYARI

BU İMAR DURUMUNDA ÖNCELİKLE İLGİLİ BELEDİYESİNİN İMAR PLANI NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İMAR DURUMUNUN GEÇERLİLİK SÜRESİ, HERHANGİ BİR İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADIĞI SÜRECE 1 (BİR) YILDIR.



TAPU KAYIT BELGESİ

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:14:10

Arama Türü : Ekspertiz Değ.

TAŞINMAZ

Taşınmaz	
Taşınmaz ID:	39785432
il:	KOCAELİ
ilçe:	İZMİT
Kurum:	İzmit
Taşınmaz Tür:	AnaTasınmaz
Mevki:	HÜRRİYET CAD.
Ada:	870
Yüzölçüm:	284.8
Pafta:	13
Parsel:	48
Cilt No:	7
Sayfa No:	610
Bağımsız Bölüm No:	
Bağımsız Bölüm Tip:	
Kat:	
Blok:	
Arsa Pay:	0.0
Arsa Payda:	0.0

Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Beyan

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

HİSSEDAR(LAR)

Hissedar Bilgisi	
Hissedar Bilgi :	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076
Malik Tip :	TuzelKisi
İşlem Tanım :	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması
Hisse Pay/Payda :	1.0/1.0
Kurum :	İzmit
Yevm. Tar:	2010-10-28
No :	13352
İştirak No :	0

Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

Hissedar Beyan

Kayıt Bulunamadı.

Hissedar İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı



8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı



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


**T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

T.C./8/2010

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA. Tel: (312) 292 40 90 Faks:(312) 292 90 00. Ağrıntılı bilgi için irtibat: merke@spk.gov.tr 1/2
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez-3 Cat. No:15 34367 Şişli İSTANBUL. Tel: (212) 334 55 01 Faks: (212) 334 56 00

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

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

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
TA52 A / S Yazı : 3 / 0
NBS NO: 201501060420009 - 7860930363

A-2 / 1 - 1