



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİT / KOCAELİ

(BETONARME BANKA HİZMET BİNASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALGGYO-39

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 -2017-HALGGYO-0039
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa mahallesi, 870 ada, 48 numaralı parselde kayıtlı "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasıflı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	11.12.2017 / 2017-HALGGYO-39
SAHİBİ	HALK 1GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	11.12.2017 tarihinde, saat 17:26 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.10.2017 tarihli yazılı imar durumu ve Müdürlük yetkililerinden edinilen bilgiye göre, taşınmazın konumlandığı 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 koşulları"na haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. Not: 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.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 12.740.000,-TL (ONİKİMİLYON YEDİYÜZKIRKBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 83.000,-TL/AY (SEKSENÜÇBİNTÜRKLİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ : 996.000,-TL/YIL (DOKUZYÜZDOKSANLATİBİNTÜRKLİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
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	12
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	12-...-21
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	21
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	22
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	22
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	23
4 - PİYASA ARAŞTIRMASI	24
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	24-26
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	26
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	26
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	27
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	27
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	27
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	27
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	28
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	28
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	28
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	28
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	29
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	29

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	29
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	29
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	29
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
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	31
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	31
7 - SONUÇ	31-32
8 - EKLER	32
8-1 Uydu Fotoğrafı	32-33
8-2 Fotoğraflar	33-35
8-3 Belgeler	36-...-46
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	46
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	46
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	47
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	48
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	49
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	50

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 Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 11.12.2017 tarihinde 2017-HALKGYO-039 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

06.12.2017 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** 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 Hüseyin Reha Çobanoğlu (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde 06.12.2017 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 11.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 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 Artibir 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 ili, İzmit ilçesi, 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 değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Kocaeli ili, İzmit ilçesi, 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 değerlendirme 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, Darca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'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 doğup, il sınırları içinde Karadeniz'e dökülen başlıca akarsu Kandıra ilçesindeki Sansu'dur.

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

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
Darıca	191.123	Kandıra	49.221
Derince	138.050	Karamürşen	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 özelliklerindedir.

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 Kömürcüler 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.

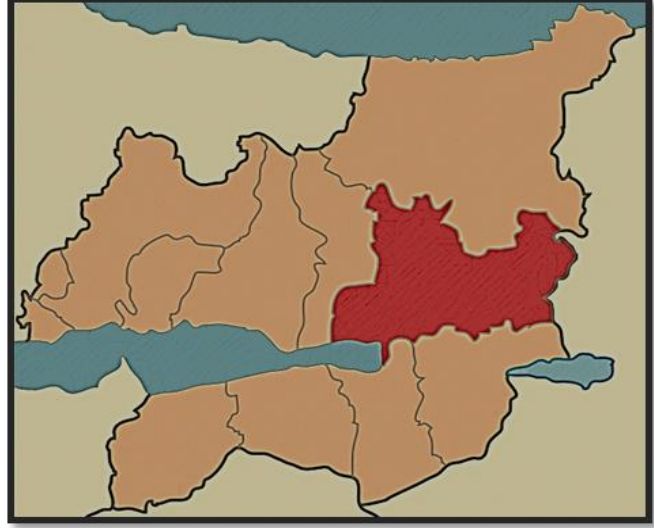
Şehrin hava ulaşımı, 1999 yılında açılması planlanan fakat 17 Ağustos Gölcük Depreminden dolayı 16 yıl sonra 2015 yılında gecikmeli açılmıştır. Günümüzde Cengiz Topel Havalimanı'ndan Kocaeli-Trabzon uçak seferi yapılmaktadır.

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 Bilgiler²

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, Alıkahya 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, Danca'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]

² İzmit ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



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	:	ÖMERAĞA	
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

11.12.2017 tarihinde, saat 17:26 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel taktis 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
- Mimar ve Şehircilik 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.

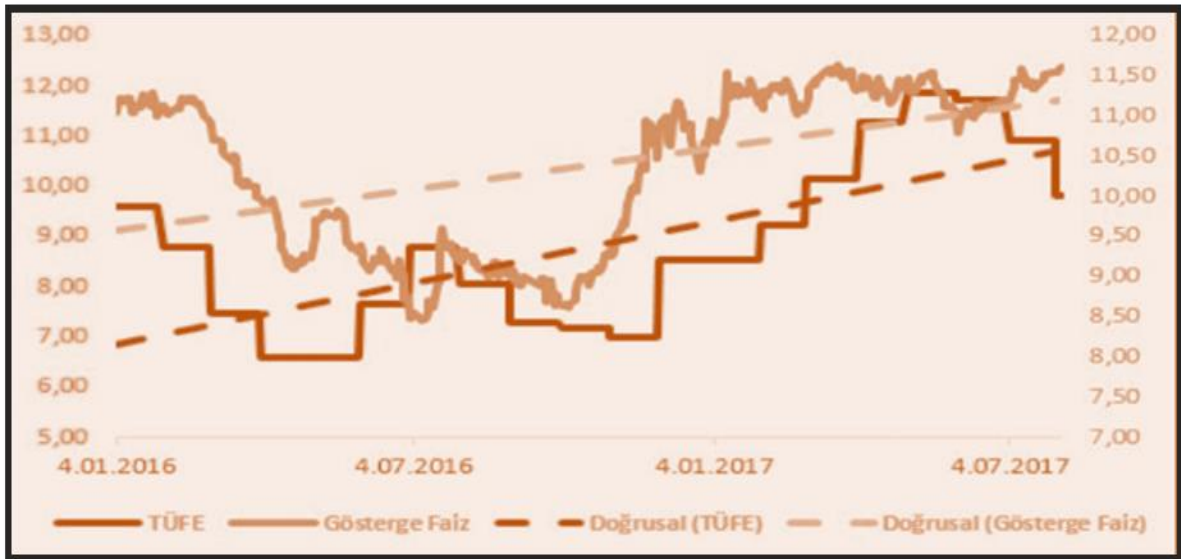
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

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

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

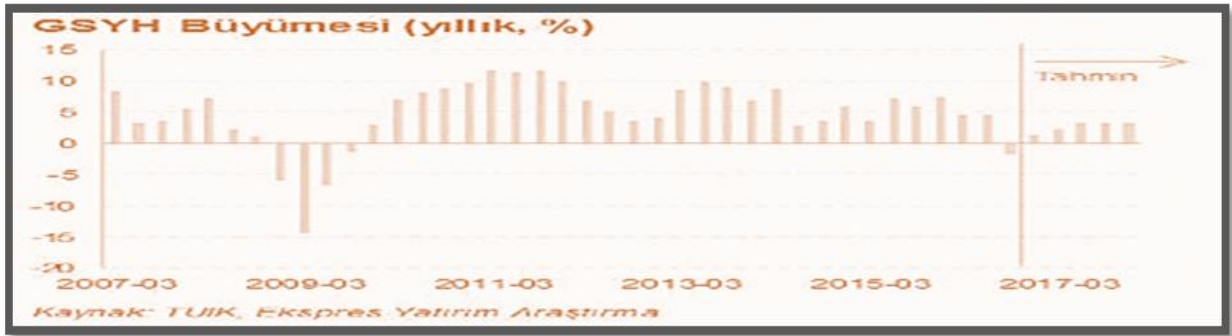
2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşememiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanısıra, paraya boğulmuş olan piyasadan geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağının açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

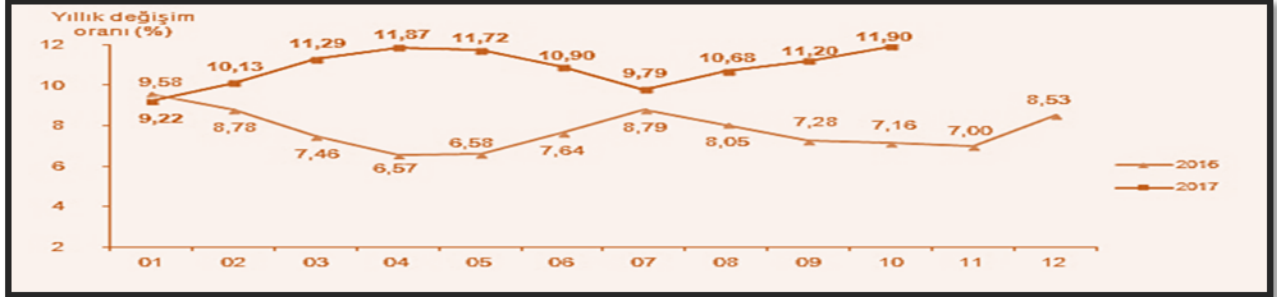
Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta

tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

Tablo: Türkiye'de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



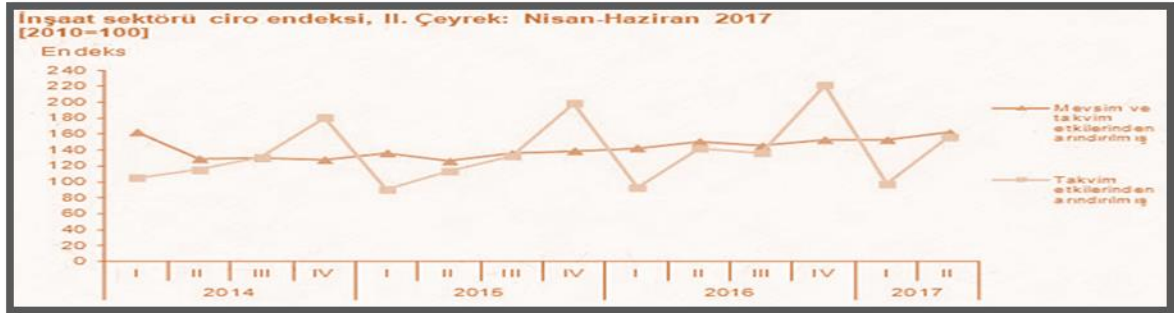
TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2017

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	10,0	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

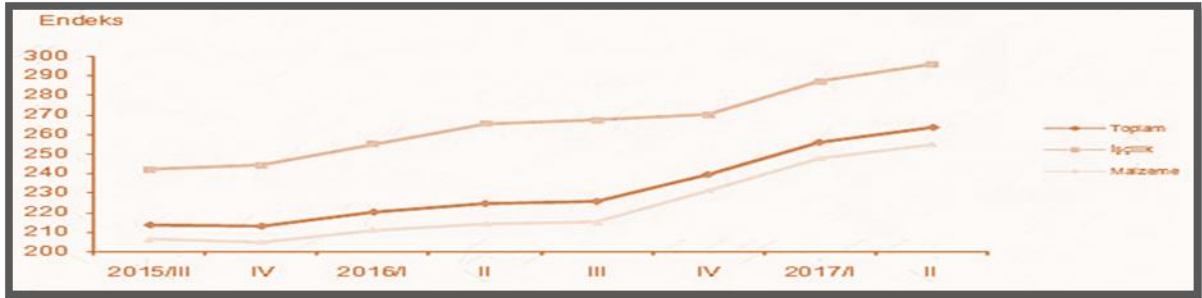
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME'de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]

	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]



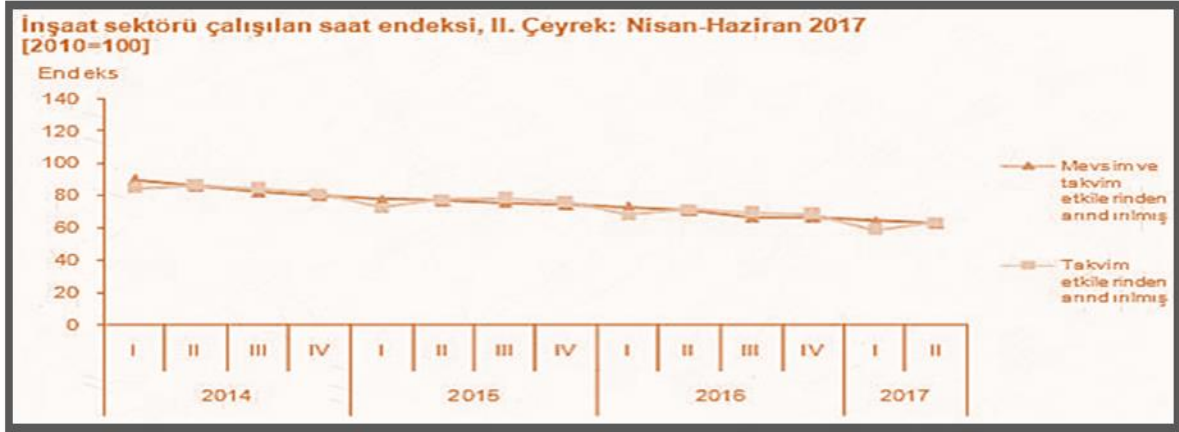
İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



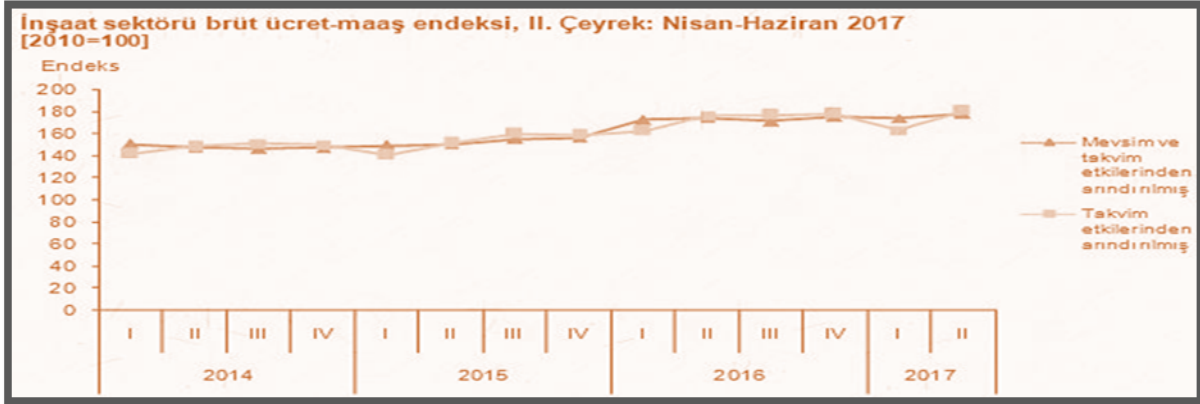
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017

[2010=100]

Gösterge	Anndırılmamış		Yıllık değişim(%)	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks		Endeks	Çeyreklik değişim(%)
Istihdam	67,5	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	180,3	2,3	178,1	2,3

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre

ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m ²)	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

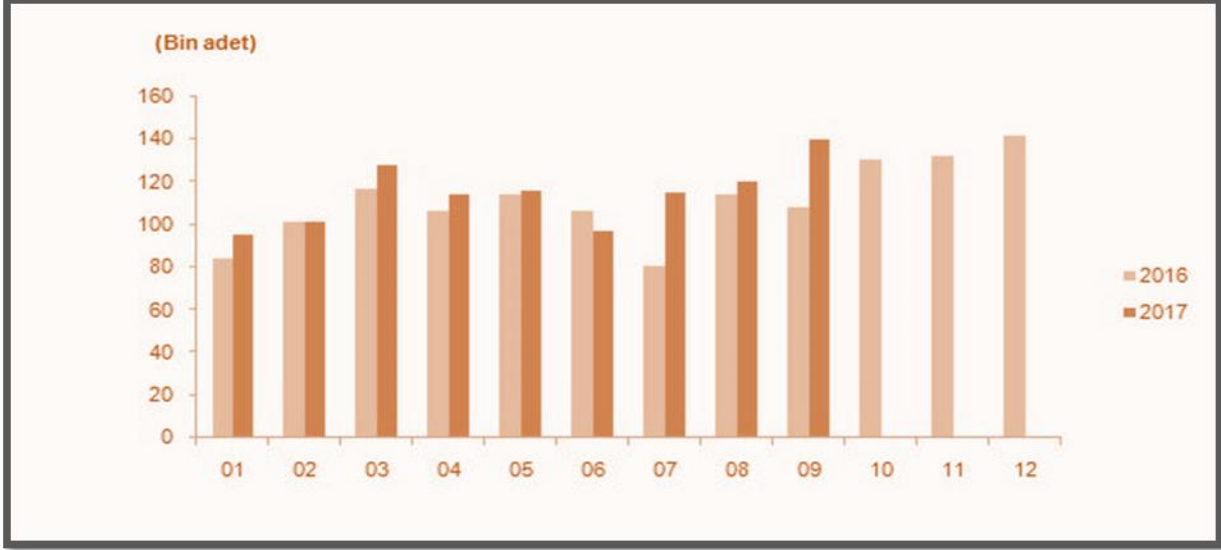
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

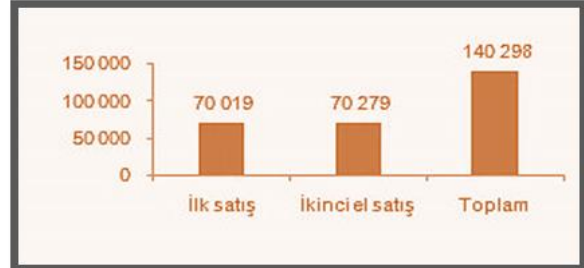
Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017





Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

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

İmar Durumu

İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 24.10.2017 tarih, E.22634 sayılı yazılı imar durumu ve Müdürlük yetkililerinden edinilen bilgiye göre, taşınmazın konumlandığı 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 alanı"na isabet etmekte olup, Bitişik Nizam, Hmax:4 kat yapılaşma koşulları"na haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.

Not: 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.

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 değerlendirme 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 İle 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, Gölcük'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 ili, İzmit ilçesi, Ömerağa mahallesi, Hürriyet cad. mevkii, Cumhuriyet caddesi üzerinde konumlu "Betonarmer 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 binası olarak kullanılmaktadır. Binanın dış cephesi sıva üzeri boya ve granit kaplamadır. Binanın ısınma sistemi klimalıdır. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemede;

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 ~284m² 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 ~250m²+(34m² 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 ~250m² 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 ~250m² 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 BİNA EMSALLERİ :

EMSAL 1: ADA EMLAK DERİNCE: 0505 823 28 07

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokak üzerinde yer alan, 4 kat şeklinde, toplamda 400 m² alanlı 7.500,-TL kira getirisi bulunan bina 1.750.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz cadde üzerinde olması sebebiyle pozitif yönde %70 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	400 m ²	4.375,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.937,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		6.694,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		18.75 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		31.88 TL/m ² /ay
BRÜT KİRA ÇARPANI		17,50 YIL

EMSAL 2: REC GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK: 0532 714 08 63

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokak üzerinde yer alan, 5,5 kat şeklinde, toplamda 350 m² alanlı 10.000,-TL kira getirisi bulunan bina 1.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz cadde üzerinde olması sebebiyle pozitif yönde %70 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	350 m ²	4.285,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.071,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		6.921,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		28.57 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		48.57 TL/m ² /ay
BRÜT KİRA ÇARPANI		11,87 YIL

EMSAL 3: ESKİDJİ GAYRİMENKUL: 0 552 333 77 72

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokak üzerinde yer alan, 4 kat şeklinde, toplamda 180 m² alanlı 6.750,-TL kira getirisi bulunan bina 980.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz cadde üzerinde olması sebebiyle pozitif yönde %70 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	180 m ²	5.444,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.172,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		8.792,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		37.50 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		63.75 TL/m ² /ay
BRÜT KİRA ÇARPANI		11,50 YIL

**EMSAL 4: ESKİDJİ GAYRİMENKUL: 0 552 333 77 72**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokak üzerinde yer alan, 5 kat şeklinde, toplamda 280 m² alanlı 10.000,-TL kira getirisi bulunan bina 1.7500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz cadde üzerinde olması sebebiyle pozitif yönde %60 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	280 m ²	6.250,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.937,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		9.500,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		35.71 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		57.14 TL/m ² /ay
BRÜT KİRA ÇARPANI		13,85 YIL

SATILIK DÜKKAN/OFİS EMSALLERİ :**EMSAL 5: ESKİDJİ GAYRİMENKUL: 0533 237 16 95**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, 2 katlı, toplam 140 m² kullanım alanlı, dükkan 1.850.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	140 m ²	13.214,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		11.893,-TL/ m ²

EMSAL 6: YAPRAK GAYRİMENKUL: 0 532 256 94 60

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, 110 m² kullanım alanlı, dükkan 4.250.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	110 m ²	38.636,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		34.773,-TL/ m ²

EMSAL 7: ESKİDJİ GAYRİMENKUL: 0 544 293 97 13

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde yer alan B+Z+1.normal katlı olarak inşa edilmiş toplamda 767m² kullanım alanlı, sıfır dükkan 6.850.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	767 m ²	8.931,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		8.484,-TL/ m ²

EMSAL 8: ESKİDJİ GAYRİMENKUL: 0 544 293 97 13

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde yer alan 2.normal katta konumlu 274m² kullanım alanlı, sıfır ofis 1.120.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	274 m ²	4.088,-TL/ m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.679,-TL/ m ²

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ :

EMSAL 9: KOCAELİ EMLAK DÜKKANI: 0532 322 84 60

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, yürüyüş yolu üzeri konumlu B + Zemin + Asma kattan oluşan toplam 600 m² kullanım alanlı mağaza aylık 35.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %5 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	600m ²	58.33 TL/ m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		55.42 TL/ m ² /ay

EMSAL 10: GALAKSİ GAYRİMENKUL: 0507 537 19 37

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, yürüyüş yolu üzeri konumlu B + Zemin + 4.normal katta toplam 500 m² kullanım alanlı bina aylık 28.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %5 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	500m ²	56,- TL/ m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		53.20 TL/ m ² /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer yaş ve fiziki özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş müstakil bina, dükkan ve ofis emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri, pazarlık payları, olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Ulaşım imkanının kolay olması,
- Cadde cepmeli olması,
- Taşınmazın cins tashihinin yapılmış olması,
- Yeni bina olması,

Olumsuz etken:

- 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 düşünülerek değerlendirilmeleri 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin 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 taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş müstakil bina, dükkan ve ofis emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen bina emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Taşınmazın birim satış değeri **9.500,-TL/m²**; aylık birim kira değeri de **63,- TL/m²** olarak belirlenmiştir.

KDV Hariç Satış Değeri: 1.318 m² x 9.500,-TL/m²= **12.521.000,-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 dükkanların 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.

KDV Hariç Satış Değeri: 1.318 m² x 63,-TL/ m² x 12 ay x 13 yıl=**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 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 \cong 83.000,- TL. olacağı kanaatine varılmıştır.

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

KDV Dahil toplam aylık kira değeri;
97.940,-TL (DOKSANYEDİBİNDOKUZYÜZKIRKTÜRKLİRASI/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 halihazırdaki 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 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek 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)	12.521.000,- TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	12.953.304,- TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	12.737.000,- TL ≅ 12.740.000,- 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

İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 24.10.2017 tarih, 22634 sayılı yazılı imar durumu ve Müdürlük yetkililerinden edinilen bilgiye göre, taşınmazın konumlandığı 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 koşulları"na haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.

Not: 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.

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;

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-035	14.12.2016	12.020.000,- TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa mahallesi, Hürriyet cad. mevki 870 ada, 48 parselde "Betonarme Banka Hizmet Binası" vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimar ve Şehircilik özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Hariç Satış Değerinin;

12.740.000,-TL (ONİKİMİLYONYEDİYÜZKIRKBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

15.033.200,-TL (ONBEŞMİLYONOTUZÜÇBİNİKİYÜZTÜRLİRASI)

KDV Hariç Kira Değerinin;

83.000,-TL/AY (SEKSENÜÇBİNTÜRLİRASI/AY)

KDV Dahil Kira Değerinin;

97.940,-TL (DOKSANYEDİBİNDOKUZÜZKIRKTÜRLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 3,8275 TL, 1 EURO: 4,5128 TL - Satış; 1 USD: 3,8344 TL, 1 EURO: 4,5210 TL

Sigortaya Esas Değeri; 1.318 m² x 1.021 TL/m² (Yapı Sınıfı IV/B) = 1.345.678,-TL

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.




İşbu **2017-HALGGYO-039** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 11.12.2017

(Ekspertiz tarihi: 06.12.2017)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimlik Merkezi: Durusu Sok. 7-8 No: 339-609 - Sektör: MDMYK Tic. Sic. No: 28812 / 248-10-01 - Fax: 0312 388 90 02 Tic. Sic. No: 430 70 15 / Merkezi: Durusu Sok. 7-8 / 339-609 www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557

BÖLÜM 8 – EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı





8-2 Fotoğraflar

Bina Dış Görünüm

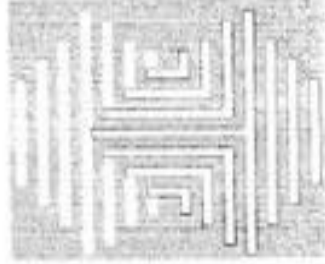






8-3 BELGELER

REVİZE PROJE



TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.

**İNŞAAT EMLAK VE EKSPERTİZ
DAİRE BAŞKANLIĞI**

KOCAELİ ŞUBE HİZMET BİNASI

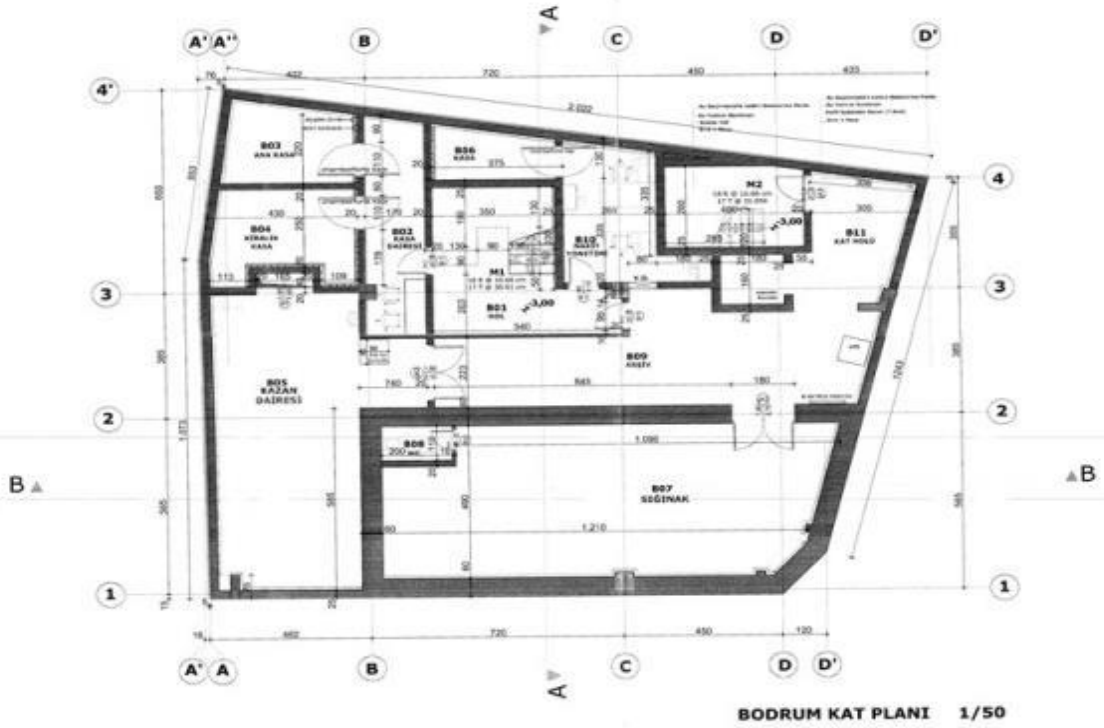
PAFTA ADI	UYGULAMA PROJESİ (Kat Planları - Kesitler - Görünüşler)					
İLGİLİ PAFTA	ÖLÇEK	ÇİZİM TARİHİ		REVİZYON TARİHİ	ONAY TARİHİ	
	1 / 50	2004		26.01.2007		
BELEDİYESİ	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
Saraybahçe	Kocaeli	-	Ömerağa	13	870	48

AÇIKLAMA / REVİZYON / NOTLAR :

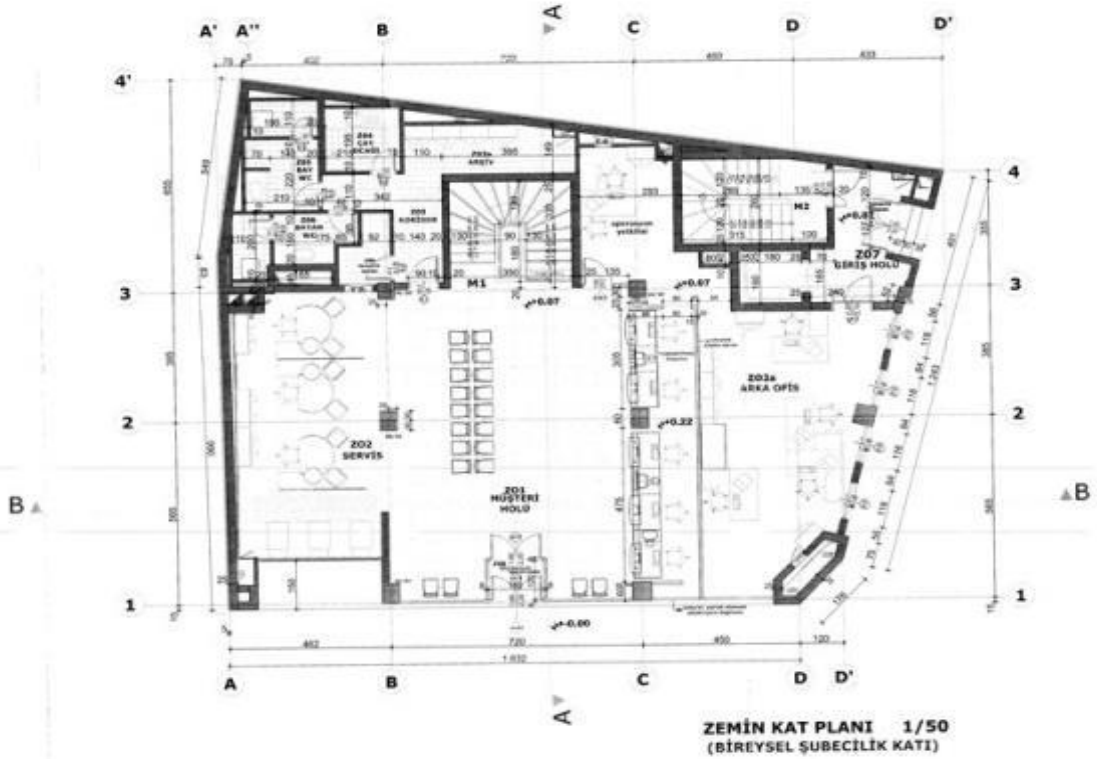
ATM cihazları cepheden 1,5 mt. geriye çekilerek yerleştirilmiştir.

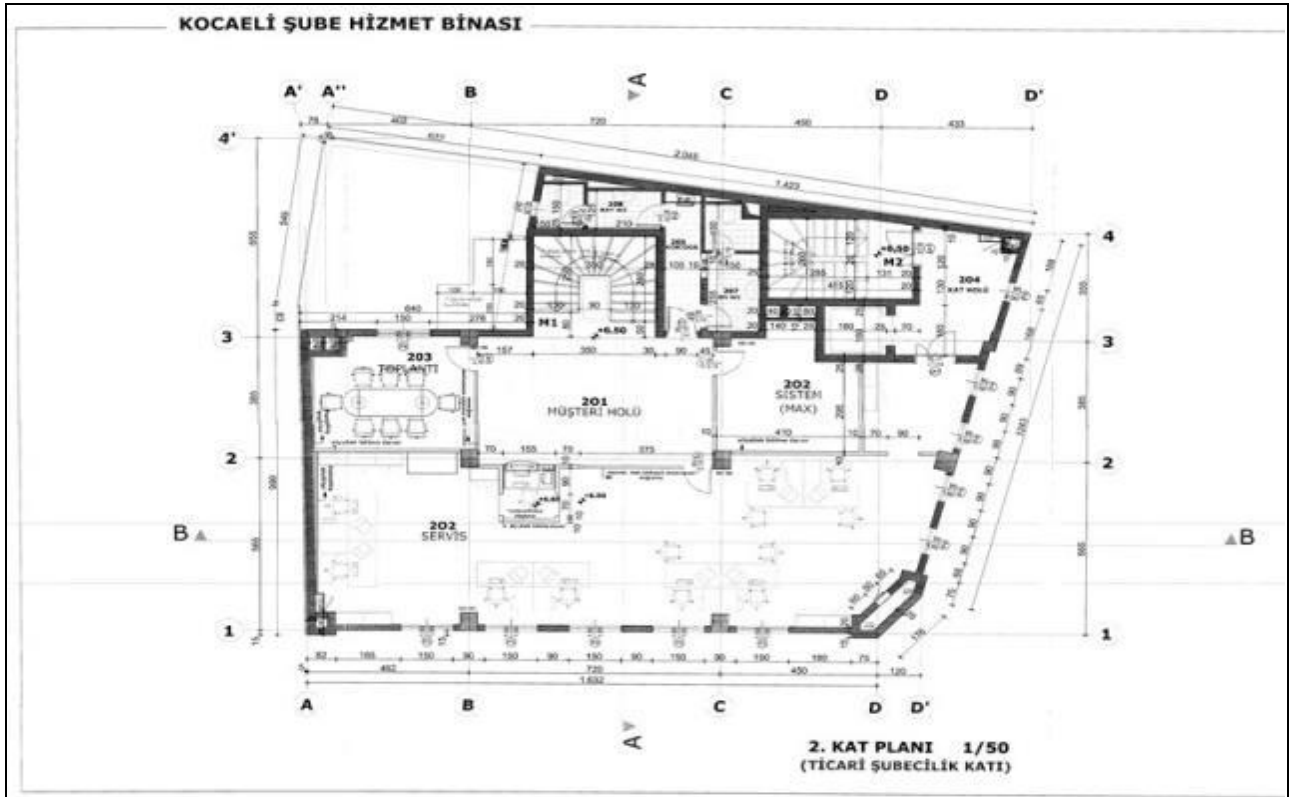
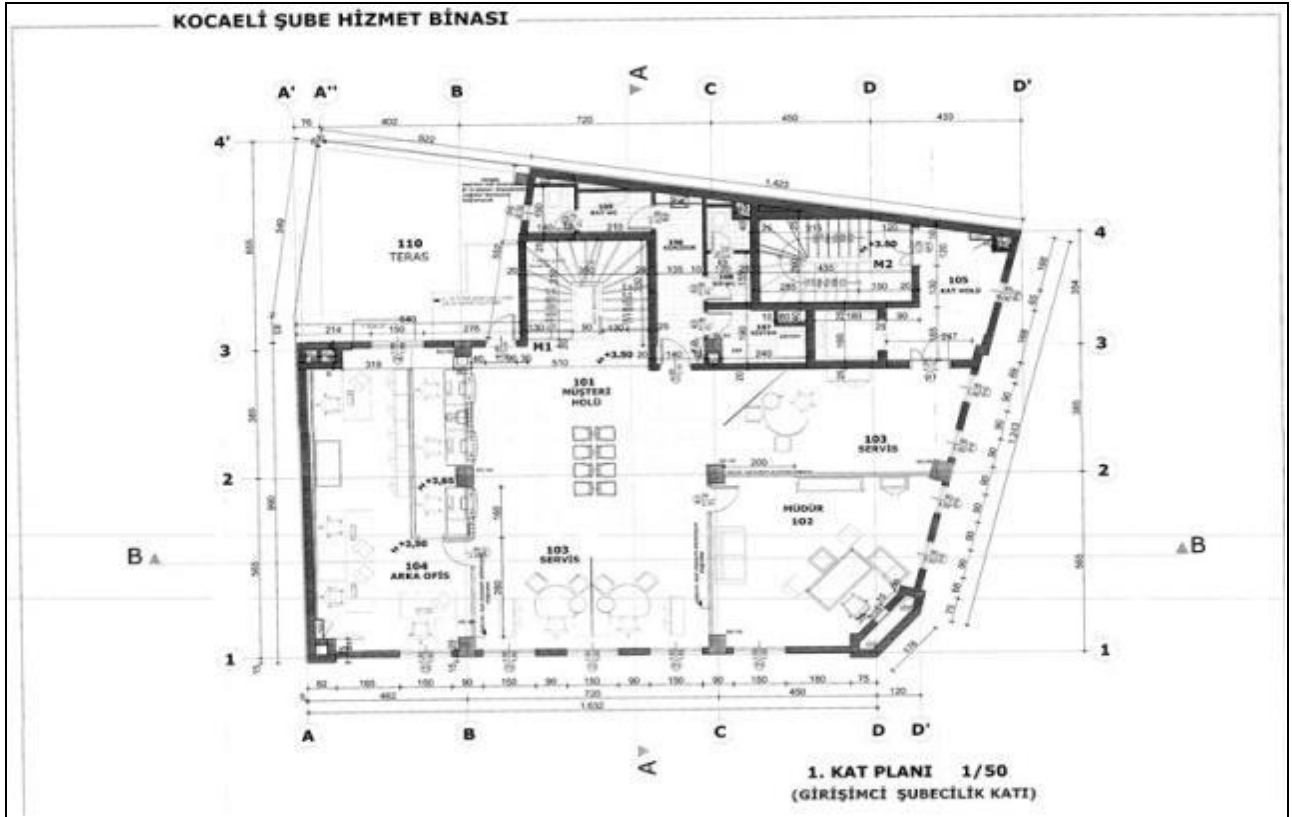
MİMARİ	İSİM	MESLEK	ODA NO	DİPLOMA NO	İMZA
PROJE	MÜBERRA AYGÜL	Y.Mimar	16286	20620.1985	<i>[Signature]</i>
ÇİZEN	MÜBERRA AYGÜL	Y.Mimar	16286	20620.1985	<i>[Signature]</i>
KONTROL	R.CEMAL SALTOĞLU	Bölüm Md.			<i>[Signature]</i>
ONAY	REMZİ KOZAL	Daire Bşk.	13319		<i>[Signature]</i>

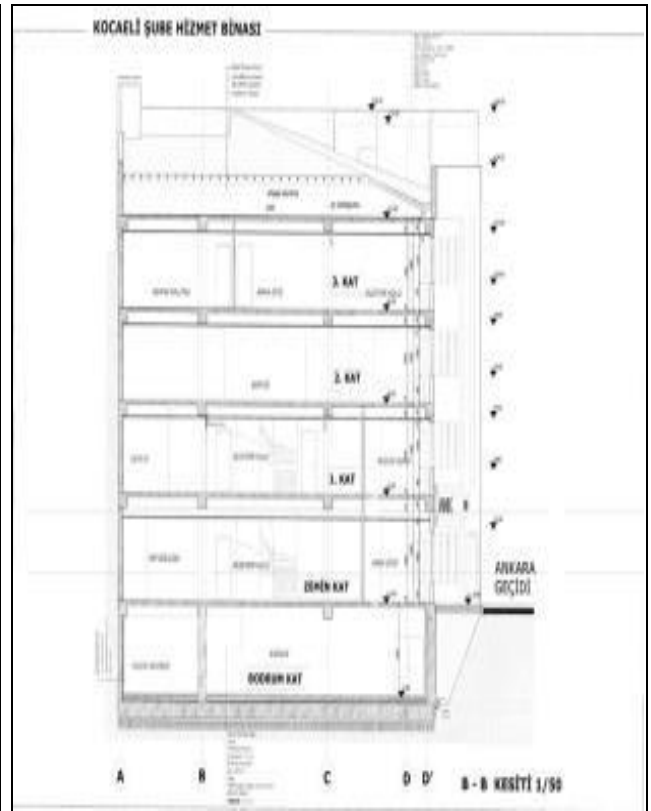
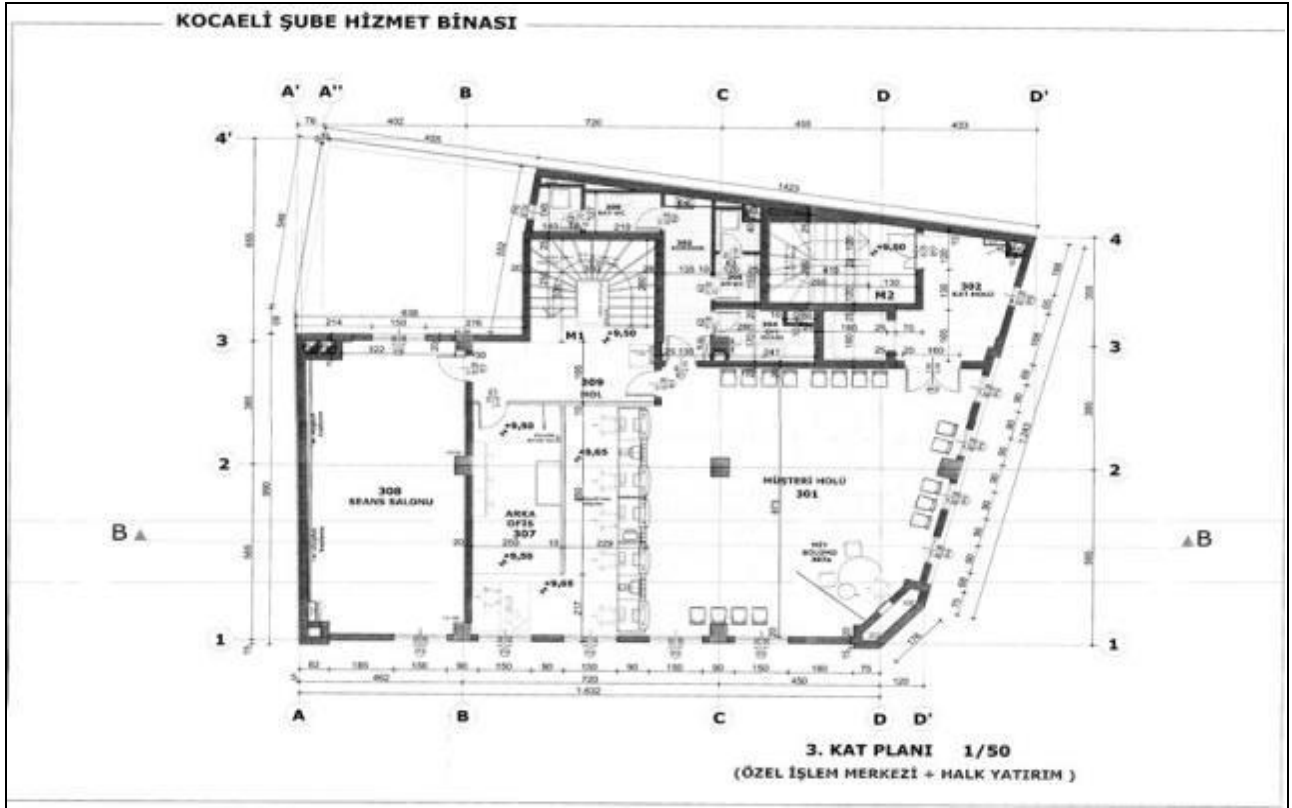
KOCAELİ ŞUBE HİZMET BİNASI



KOCAELİ ŞUBE HİZMET BİNASI







ARSİV

Ruhsat Takip No:

0 0 0 0 0 0 4

0 5

YAPI RUHSATI		1. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat diresi <input type="checkbox"/> Tadilat		3. Ruhsatın onay tarihi 21 / 10 / 2005		4. Ruhsat no 94			
II .KOCAELİ		<input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Kanal <input type="checkbox"/> Bahçe devren		5. Pafta no 13		6. Ada no 870			
İlçe :İZMİT		<input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		7. Parsel no 48					
Bucak : ---		8. İmar planı onay tarihi 06/03/2003		9. Parselasyon planı onay tarihi ---/---/20---		10. İmar durumu tarihi ve no 29/08/2005-2652			
Köy : ---		11. Parselin kullanan alanı ve alanı (m2) İSKAN - 214 m2		12. Tapu tescil belgesi verilen kurum 2 Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 23/01/1973-466			
Belediye :SARAYBAHÇE		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi / /2005		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 21 / 10 / 2005			
Mahalle :ÖMERAĞA		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 21 / 10 / 2010		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 21 / 10 / 2010					
Muhtarlık :ÖMERAĞA									
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN					
19. Adı soyadı, unvanı T.C.HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ <input type="checkbox"/> Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu				24. Adı soyadı, unvanı AYDOĞDULAR İNŞAAT MAK. ELK. TİC. ve SAN. LTD. ŞTİ. Sımsız Cad. Üsküdar No:22 Kat: 1 08060 Üsküdar					
20. Vergi dairesi sicil no				25. Hukuki durumu Mülkiyet					
21. Vergi dairesi sicil no				26. Karar no 198					
22. Adres SÖĞÜTÖZÜ MAH. SÖĞÜTÖZÜ/ANKARA				27. Adres SÖĞÜTÖZÜ MAH. SÖĞÜTÖZÜ/ANKARA					
23. İmar planı no				28. İmar planı no					
29. Sigorta sicil no				30. Sözleşme tarihi ve no.					
31. Müteahhirdik kamme no.				32. Adres					
33. İmar planı no				34. Adres					
35. Oda sicil no				36. Büro tescil no.					
37. Oda belge no				38. Sigorta sicil no.					
39. Sözleşme tarihi ve no.				40. Adres					
41. İmar planı no				42. İmar planı no					
43. İmar planı no				44. Yüzölçümü (m2)					
45. Benzer yapı sayısı				46. Toplam yapı sayısı					
47. Yapının taban alanı (m2)				48. Toplam taban alanı (m2)					
49. Yapıda bağımsız bölünme sayısı				50. Toplam bağımsız bölünme sayısı					
51. Yapı inşaat alanı (m2)				52. Toplam yapı inşaat alanı (m2)					
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı				54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı					
55. Yapının toplam kat sayısı				56. İlave kat sayısı					
57. Yapının yüksekliği (m)				58. İlave kat yüksekliği (m)					
59. Yapının eni				60. Yapının grubu					
61. 1 m2 maliyeti (Bin TL.)				62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)					
63. Yapının ana değeri (Bin TL.)				64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)					
TOPLAM									
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input checked="" type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Gaz sobası <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> Kombi		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Arıtma		<input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Sıhhi		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> XSİĞİNAK <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Yiğirma (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kabı <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		Termin şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şöben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Mıçterek <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Betopan <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mastar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ									
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.			
Mimar 03/10/2005		MÜBERRA AYGÖL		---		---			
Statik 03/10/2005		MEHMET ATEŞ		53/1274		063487			
Elektrik 03/10/2005		B. SAMİ TEKİN		---		---			
Mekanik tesisat 03/10/2005		M.SERKAN ŞENYÜZ		---		---			
Zemin Etüd. 03/10/2005		ŞENOL KIYAK		9060		1067.02.41.A			
						77. Oda belge no.			
						78. Adresi			
						TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA			
						TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA			
						TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA			
						TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA			
						ÖMERAĞA MAH. SİĞİRCİ CAD. BURCU AP. NO:44 İZMİT			

HD-RH-75-01 R(0)

1/4

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No:

7 / 18

<p>1. Belgeyi veren kurum</p> <p>SARAYBAHÇE BELEDİYESİ</p> <p>İl: KOCAELİ</p> <p>İlçe: İZMİT</p> <p>Bucak: -</p> <p>Köy: -</p> <p>Belediye: SARAYBAHÇE</p> <p>Mahalle: ÖMERAĞA</p> <p>Muhtarlık: ÖMERAĞA</p>	<p>2. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni</p> <p>3. Belgeye Esas Ruhsat</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat dairesi <input type="checkbox"/> Tadilat</p> <p><input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı</p> <p><input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden</p> <p>9. İnşaat planı onay tarihi: 06/03/2003</p> <p>10. Parselasyon planı onay tarihi: -</p> <p>11. İnşaat durumu tarihi ve no: 29/08/2005 - 2652</p> <p>12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): İSKAN - 214 M2</p> <p>13. ÇED raporu onay tarihi: -</p> <p>14. Zemin etüdü onay tarihi: -</p> <p>15. Tapu tescil belgesi veren kurum: 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü</p> <p>16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 23/01/1973 - 466</p> <p>17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: 21/10/2005 - 94</p> <p>18. Tadilat ruhsatı tarihi: -</p> <p>19. Rehabilitasyon tarihi: -</p> <p>20. Yeniden ruhsat tarihi: -</p> <p>21. Ruhsat takip no: 94</p>	<p>4. Belgenin onay tarihi: 09/03/2007</p> <p>5. Belge no: 7/18</p> <p>6. Pafta no: 13</p> <p>7. Ada no: 870</p> <p>8. Parsel no: 48</p>
---	--	--

<p>YAPI SAHİBİNİN</p> <p>22. Adı soyadı, unvanı</p> <p>Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü a. Mikail ÖZDEMİR</p> <p>23. Bağlı olduğu vergi dairesi: -</p> <p>24. Vergi dairesi sicil no: -</p> <p>25. Adres: -</p> <p>26. İmza: -</p>	<p>YAPI MÜTEAHHİDİNİN</p> <p>27. Adı soyadı, unvanı</p> <p>AYDOĞDU İNŞAAT MAK-ELK. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.</p> <p>Sarıyol Cad. Dışkapı No:22 Kat: 1, 06060 Ulus</p> <p>Tel & Fax: 0312 310 97 86 140 ANKARA</p> <p>Vergi No: 149 000 2232</p> <p>29. Kurum sicil no: 198</p> <p>30. Bağlı olduğu vergi dairesi: -</p> <p>31. Vergi dairesi sicil no: -</p> <p>32. Sigorta sicil no: -</p> <p>33. Sözleşme tarihi ve no: -</p> <p>34. Müteahhlik kame no: -</p> <p>35. Adres: -</p> <p>36. İmza: -</p>	<p>ŞANTİYE SEFİNİN</p> <p>37. Adı soyadı, unvanı</p> <p>38. Oda sicil no: -</p> <p>39. Buro tescil no: -</p> <p>40. Oda belge no: -</p> <p>41. Sigorta sicil no: -</p> <p>42. Sözleşme tarihi ve no: -</p> <p>43. Adres: -</p> <p>44. İmza: -</p>
--	--	--

45. Yapının ünelerinin kullanma amacı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü (m ²)	48. Bezerer yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı (m ²)	51. Toplam taban alanı (m ²)
BANKA	1	1252	-	1	248	248
SİĞINAK	-	66	-	-	1358 (Kalks 1252)	1358 (Kalks 1252)
52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı		54. Yapı inşaat alanı (m ²)		55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)
1		1		1358 (Kalks 1252)		1358 (Kalks 1252)
56. Yapının yol kotu altı kat sayısı		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		58. Yapının toplam kat sayısı		59. İlave kat sayısı
1		4		5		-
60. Yapının yüksekliği (m)		61. İlave kat yüksekliği (m)		62. Yapının sınıfı		63. Yapının grubu
+12,50		-		4		B
64. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)		66. Yapının arsa değeri (Bin TL.)		67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)
475,00 -YTL.		626.050,00 -YTL		1.768,64		627.818,64 -YTL.
Toplam		1		1318		1

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

<p>68. ISITMA SİSTEMİ</p> <p><input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer</p> <p><input type="checkbox"/> Kat kaloriferi</p> <p><input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası</p> <p><input type="checkbox"/> Soba</p> <p><input type="checkbox"/> Kombi</p> <p><input type="checkbox"/> Diğer</p>	<p>70. TESİSATLAR</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fosseptik <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor</p> <p><input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Sıhhi</p> <p>71. SICAK SU</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Temin Şekli</th> <th>Yakıt cinsi</th> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Termosifon</td> <td><input type="checkbox"/> Doğalgaz</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Şofben</td> <td><input type="checkbox"/> LPG</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kombi</td> <td><input type="checkbox"/> Fuel-oil</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Müşterek</td> <td><input type="checkbox"/> Elektrik</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/> Katı Yakıt</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/> Termal</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Temin Şekli	Yakıt cinsi	<input type="checkbox"/> Termosifon	<input type="checkbox"/> Doğalgaz	<input type="checkbox"/> Şofben	<input type="checkbox"/> LPG	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Fuel-oil	<input type="checkbox"/> Müşterek	<input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Katı Yakıt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Termal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>72. ORTAK KULLANIM ALANLARI</p> <p><input type="checkbox"/> Kömürlük</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sığınak</p> <p><input type="checkbox"/> Otopark</p> <p><input type="checkbox"/> Yangın merdiveni</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Asansör</p> <p><input type="checkbox"/> Ortak depo</p> <p><input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi</p> <p><input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Su deposu</p> <p><input type="checkbox"/> Kuyu suyu</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>73. YAPIM SİSTEMLERİ</p> <p><input type="checkbox"/> Yığma (Kargir)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas)</p> <p><input type="checkbox"/> Çelik</p> <p><input type="checkbox"/> Ahşap</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Betonarme</p> <p><input type="checkbox"/> Tünel kalıp</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Kompozit</p> <p><input type="checkbox"/> Prefabrik</p>	<p>74. KULLANILAN MALZEME</p> <p><input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Hafif panel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Beton blok</p> <p><input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>72. DÖŞEME</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş</p> <p><input type="checkbox"/> Mantar döşeme</p> <p><input type="checkbox"/> Asmolen</p> <p><input type="checkbox"/> Ahşap</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>
Temin Şekli	Yakıt cinsi																			
<input type="checkbox"/> Termosifon	<input type="checkbox"/> Doğalgaz																			
<input type="checkbox"/> Şofben	<input type="checkbox"/> LPG																			
<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Fuel-oil																			
<input type="checkbox"/> Müşterek	<input type="checkbox"/> Elektrik																			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Katı Yakıt																			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Termal																			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			

Yapının kısmen kullanılması mümkün olmayan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu hükümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve /veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülmüş ortak alanları ile bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç projesinde belirlenemeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, beğli 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 diğer kullanımları tamama belediye hizmetlerinden faydalanır.

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

HD-YK-75-01 R(0)

İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI



T.C.
İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 94507687 - 310.05.01 - 4290 / E.22634
Konu : İmar Durumu

24.10.2017

AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:7-8
Selçuklu/KONYA

İlgi : 19.10.2017 tarihli yazınız.

İlgi yazı ile İzmit ilçesi, Ömerağa Mahallesi 870 ada 48 parselin yazılı imar durumu bilgisi talep edilmektedir. Söz konusu parsel 13.03.2014 tarih 199 sayı ile onaylı Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2014 tarih 199 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 'Ticaret(T1) Alanında' kalmakta olup; Bitişik Nizam 4 Kat yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Talep edilen imar durumu ve plan örneği yazımız ekinde sunulmuştur.
Bilgilerinize rica ederim.

Ednan PALA
Belediye Başkanı A.
Belediye Başkan Yardımcısı
c.ünza

Bu evrakın 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
E-İMZA ile tebliğ edildiği tasdik olunur.
S. Samirne S. SOZ
Mamur

Ömerağa Mah. A.Yüksel Cad. No=9 Belsa Plaza A Blok
Tel: 0(262)-318 00 00 Fax: 0(262)-318 00 40
www.izmit.bel.tr KEP:izmitbelediyesi@hs01.kep.tr

İrtibat : Ç.ÖNAL - Harita Teknikeri
Dahili:
cigdem.onal@izmit.bel.tr
EBYS Evrak No : 2103233



İMAR DURUMU

İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ SAYI: 8857 TARİH: 23.10.2017	PARSEL SAHİBİNİN ADI SOYADI: AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ADRESİ: 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	
<input type="checkbox"/> Araştırma Çukuru <input type="checkbox"/> Elektrik Özdirenç Çalışması	<input type="checkbox"/> Araştırma Çukuru ve Sondaj <input type="checkbox"/> Laboratuvar Deneyleri
<input type="checkbox"/> Sondaj <input type="checkbox"/> Diğer	
<input type="checkbox"/> Sismik Kırılma Çalışması	

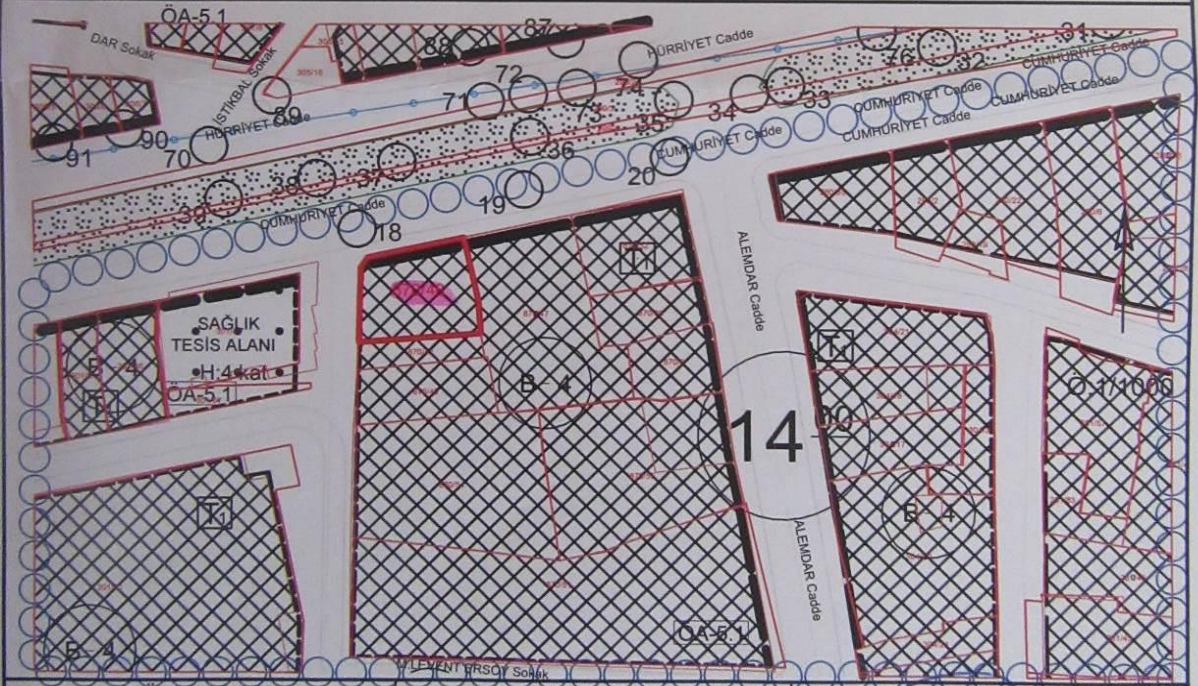
YAPININ				PARSELİN			
Kat Adedi	4	Ön Bahçe Mesafesi	-	Yüzölçümü	-	Azami Taban Alanı	-
Bina Yüksekliği	-	Yan Bahçe Mesafesi	-	TAKS	-	Azami İnşaat Alanı	-
Bina Derinliği	Hesap	Arka Bahçe Mesafesi	-	KAKS	-	İnşaat Nizamı	BİTİŞİK
Mahallesi	Ömerağa	Sokağı	-	İfraz Şartı	-		

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 ONAL 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.



İli	KOCAELİ	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>			Fotoğraf		
İlçesi	İZMİT						
Mahallesi	ÖMERAĞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	HÜRRİYET CAD.						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
6.519.193,14		13	870	48	ha	m ²	dm ²
		284,80 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BETONARME BANKA HİZMET BİNASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 39785432					
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		13352	7	610		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Suat Tan İzmit Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
		NOT: * Mühürlerin aynı değere kadar birer parçaya kadar tapu kütüğüne imzacaai edilebilir. ** Tebliğat Kurumları Tutanakları gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.					

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/11/2017 5:26:40 PM

MakbuzNo: 183717476916

DekontNo: 20171211-912-F03940

BaşvuruNo: 47691

Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	870/48
Taşınmaz ID:	39785432	Yüzölçüm (m2):	284.80
İl/İlçe	KOCAELİ/İZMİT	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME BANKA HİZMET BİNASI
Kurum Adı:	İzmit TM		
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERAĞA M		
Mevkii:	HÜRRİYET CAD.		
Cilt/Sayfa No:	7/610		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119885603	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	284.80	İzmit TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28/10/2010 - 13352	-

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014

No : 402973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca


Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Mehmet ÖZTANGUT
BAŞKAN

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


T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

Konu : **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 değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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: Edipözü Yolu E-AYI No:156 06530 ANKARA Tlx: (312) 292 40 90 Faks:(312) 292 90 00 Ağrıntık İhtıf için 0504
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Adresinceği Cad. No:11 34367 Şişli İSTANBUL Tlx: (212) 334 55 01 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr 1/2

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 tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite 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	<p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>	
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	<p>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 yapılandırılmış 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, hakikî ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını 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 arına 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 etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini 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 dilediğine 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.</p> <p style="text-align: center;">A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</p> <p style="text-align: center;">İMZA İMZA İMZA</p> <p style="text-align: center;"><i>(Handwritten signatures)</i></p> <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzaranı 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 kişiyi ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p> <p><small>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 ekli olup asli dosyamız dosyasında saklıdır.</small></p> <p style="text-align: right;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN</p>	
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2 / 1 - 1