



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**KOCAELİ
İZMİT-ÖMERAĞA**

870 ADA-48 PARSEL

**2013_300_29_REVİZYON
"BETONARME BANKA HİZMET
BİNASI"**

HALKBANK KOCAELİ ŞUBE BİNASI

İÇİNDEKİLER

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

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Betonarme Banka Hizmet Binası. Portföyde "bina" olarak yer alması uygundur.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	İstanbul İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 13 pafta, 870 ada, 48 parselde yer alan betonarme banka hizmet binası
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu parsel; 16.02.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Saraybahçe Uygulama İmar Planında bitişik nizam, 4 katlı, ticaret alanında (MİA-1) kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	(KDV hariç) 8.100.000.- TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ	: 15.09.2014 Sermaye Piyasası Kurulunun, 03.09.2014 tarih, 12233903-340.99-827 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup, değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır.
RAPORUN TARİHİ	: 25.12.2013
RAPORUN NUMARASI	: 2013_300_29
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	: 20.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 11.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2013_300_11...30 aralığı
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerlendirme raporunun amacı; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi, 13 pafta, 870 ada, 48 parsel numarasında kayıtlı betonarme banka hizmet binası nitelikli taşınmazın değer tespitidir.
REVİZYON	: NAZEN TÖMEN SPK Lisans No: 400645 Yük.Mimar Değerleme Uzmanı
RAPORU HAZIRLAYAN	: Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No: 401040 İşletmecisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Mustafa NURAL SPK Lisans No:400604 Harita Mühendisi / Genel Müdür Yardımcısı
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmaz için 20.12.2010 tarihinde 2010_300_05_10 no.lu değerlendirme raporu hazırlanmış olup değer; KDV hariç; 6.550.000-TL (Altı milyonbeşyüzellibin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI

: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ

: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi
Sokak, No:1, Yukarı Dudullu/Ümraniye/İSTANBUL

**MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve
VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporla detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

KOCAELİ İLİ

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

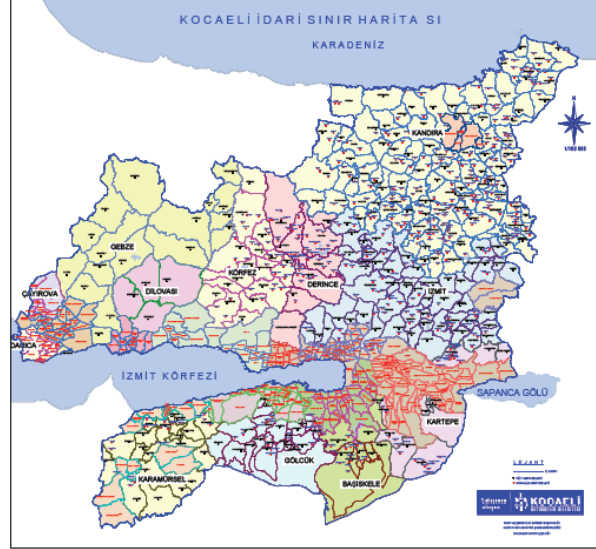
Avrupa'yı - Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridorunu oluşturan ilimiz, Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

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

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

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

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



Coğrafi Durum



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

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

İlimizde İklim Yapısı, Körfez kıyıları ile Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürmektedir. Bu özelliğiyle Akdeniz

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

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

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

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

İZMİT İLÇESİ

Coğrafi Konumu: İzmit; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir şehirdir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda Sakarya, güneyde Bursa, batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 2009 nüfus sayımına göre 1.522.926 kişi, km²'ye düşen nüfus sayısı 398 kişidir. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşimleri ile Türkiye'nin en önemli geçiş noktalarından biridir.

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

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

Nüfus: Kocaeli, büyük bir metropoldür. Kocaeli ilinin merkezi olan İzmit'in nüfusu 2011 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 322.588 kişidir.

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

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

Ulaşım: İzmit Körfezi'nin civarına yerleşmiş olan İzmit, hem Karadeniz'e hem de Marmara'ya yani iki denize açılımı olan bir şehirdir. Deniz ulaşımı açısından ülkenin en yoğun merkezlerinden biridir.

Şehrin kıyısında bulunan iki büyük liman (Derince ve Yarımca) yanı sıra 34 özel iskele ile deniz ulaşımı yapılmaktadır. Şehir, ülkenin demiryolu ve karayolu bağlantıları açısından önemli yerlerden biridir. Ortadoğu ve Asya, karayolu ve demiryolu bağlantıları da bu şehirden geçer.

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

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

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009-2010-2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülememiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22.05.2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı

olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

GÖSTERGELER	(Yüzdesele Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)						
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İşsizlik Oranı (Yüzde)						
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4
LIBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açığa ulaşan düzelmeye ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlerde döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)

1. Büyüme

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

2. Kamu Maliyesi

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH'ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

3. Ödemeler Dengesi

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir. Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

4. İstihdam

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

5. Enflasyon

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Temel Ekonomik Göstergeler-Orta Vadeli Program

GÖSTERGELER	2012	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽²⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
BÜYÜME					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi ⁽³⁾	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim ⁽³⁾	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı ⁽³⁾	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt İçi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt İçi Talep ⁽³⁾	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt İçi Talep ⁽³⁾	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
İSTİHDAM					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
DIŞ TİCARET					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) ⁽⁴⁾	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
ENFLASYON					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

- (1) Gerçekleşme Tahmini
- (2) Program
- (3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.
- (4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

Ekonomi İle İlgili Diğer Göstergeler:

Kapasite Kullanım Oranı

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
KKO - MA	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

Türkiye'nin Kredi Notu:

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , yakın dönemde Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu BB+'dan "BBB-"ye yükseltti, görünümünü ise "durağan" olarak belirledi. Ülke tavanını ise "BBB-"den "BBB"ye yükseltti. Ekim ayında da notu teyit etti.

Moody's, Türkiye'nin kredi notunu, 16 Mayıs 2013'te yatırım yapılabilir seviyenin bir kademe altı olan "Ba1"den, "yatırım yapılabilir" seviye olan "Baa3"e yükseltti. Kuruluşa göre, Türkiye'nin kredi notunun görünümü "durağan" durumda bulunuyor.

Kredi derecelendirme kuruluşu Standard & Poor's Türkiye'nin kredi notunu 28 Mart 2013'te "BB"den "BB+"ya yükseltti. Görünüm ise durağan.

Japon kredi derecelendirme kuruluşu JCR, 23 Mayıs 2013'te Türkiye'nin kredi notunu iki "BB"den "BBB-"ye iki basamak birden artırarak "yatırım yapılabilir" dereceye yükseltti.

Aynı günün akşam saatlerinde ise Kanadalı Dominion Bond Rating Services, Türkiye'yi ilk kez notlayarak, "yatırım yapılabilir" seviye olan "BBB-" notunu verdi.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı.

2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m² iken; bunun 45 767 548 m²'si (%58,7) konut, 19 595 468 m²'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m²'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

YAPI RUHSATLARI					
OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m ²)	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye’de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012’de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul’un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

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

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

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

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



5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ömerağa Mahallesi 13 pafta, 870 ada, 48 parselde yer alan bodrum + zemin + 3 normal kattan oluşan, ana gayrimenkul niteliğindeki Halk Bankası Kocaeli Şubesi olarak kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
- Parsel alanı 284,80 m² olup bina parselin tamamına oturmaktadır.
- Parsel ön cephesinde, iki adet Halk Bankası şube ATM'si bulunmaktadır.
- Mevcutta binanın tamamı şube tarafından kullanılmaktadır.
- Bodrum katında; sığınak, arşiv, ana kasa, kiralık kasa, depo, kazan dairesi, yangın merdiveni bölümleri bulunmaktadır. Zemini karo mozaik, duvarlar plastik boyalıdır. Kazan dairesinde duvarlar seramiklidir. Zemin kat ile bağlantılı merdivenler granittir.
- Zemin katında; giriş holü, müşteri holü, servis bölümü(bireysel), bay-bayan wc, çay ocağı, koridor, kasalar bölümleri mevcuttur. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parketdir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırmalıdır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granittir.
- 1. normal katında; müşteri holü, müşteri hizmetleri(bireysel) bölümü, bay-bayan wc, koridor, teras, kat holü, çay ocağı, müdürü odası, arka ofis bölümleri bulunmaktadır.

Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırılmalıdır.

- 2. Normal Katında; müşteri holü, müşteri hizmetleri(ticari) bölümü, bay-bayan wc, koridor, kat holü, çay ocağı bölümleri bulunmaktadır. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırılmalıdır.
- 3. Normal Katında; müşteri holü, müşteri hizmetleri(bireysel) bölümü, bay-bayan wc, koridor, kat holü, çay ocağı bölümleri bulunmaktadır. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırılmalıdır.
- Bina, asansörlü-kaloriferlidir. Isınma, merkezi sistem motorin ile sağlanmaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topografyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Taşınmaz ana gayrimenkul olup, toplam 1.318 m² kullanım alanına sahiptir. Katlara göre alan dağılımı; bodrum kat 262 m², zemin ve 3 normal kat 264 m² olmak üzere toplam 1.318 m²'dir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, 870 ada 48 parsel üzerinde bodrum+zemin+3 normal kattan ibaret betonarme banka hizmet binası nitelikli bina bulunmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3-B
Yapının Yaşı	:	8
Kat Adedi	:	(Bodrum, zemin, 3 Normal Kat)
Dış Cephe	:	Dış cephe boyalı, granit(bina köşe kısımları), alüminyum kompozit(zemin kat)
Kapalı Alan (m ²)	:	1.318,00 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem Doğalgaz

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 10
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her türlü altyapı mevcuttur.

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

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

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

13 Pafta, 870 Ada, 48 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 22.11.2013 tarihinde, İzmit Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takbis belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 22.11.2013 tarihinde, İzmit Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takbis belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 22.11.2013 tarihinde, İzmit Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takbis belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

*Taşınmaz üzerinde, taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Değerleme konusu parsel; 16.02.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Saraybahçe Uygulama İmar Planında bitişik nizam, 4 katlı, ticaret alanında (MİA-1) kalmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazın İzmit Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında, 21.10.2005 tarih ve 94 sayı onaylı yeni yapı ruhsatı ve 09.03.2007 tarih ve 09.03.2007 tarih 7-18 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Taşınmaz mimari proje ve belgelere uygundur.

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

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

Taşınmazı kısıtlayıcı her hangi bir husus bulunmamaktadır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde maliki değişmemiştir.</p>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Değerleme konusu parsel; 16.02.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Saraybahçe Uygulama İmar Planında bitişik nizam, 4 katlı, ticaret alanında (mia1) kalmaktadır.</p>

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Asansör bulunmaması

- 1999 depreminden önce yapılmış olması
- Deprem yönetmeliğine uygun yapılmayıp 1. Derece deprem bölgesinde konumlu olması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Tabela değeri yüksek bir noktada konumlu olması (köşe parselde konumludur.)
- Merkezde konumlu olup banka amaçlı olarak kullanılması
- Kara deniz ve demir yolları gibi çoklu ulaşım olanaklarının bulunduğu bir noktada konumlu olması
- Yaya sirkülasyonunun çok yoğun olduğu bir bölgede yer alması,
- Yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihli olması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir yöntemi** kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumu, bölgedeki ticari potansiyel, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değer hesaplanmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI

Satılık Komple Bina Emsalleri:

1. D&C EMLAK DANIŞMANLIĞI- Hakan Bey - 0 (537) 959 66 640

Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu 850 m² alana sahip mağaza 7.000.000 TL bedelle emlak yetkilisi tarafından satılıktır. Taşınmazın içerisinde 35.000 TL/ay bedelle kurumsal kiracı bulunmaktadır. **(8.235 TL/m², 41.07 TL/m²/ay)**

2. Karaçetin Gayrimenkul – Yalçın Bey - 0 (532) 256 10 96

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede İnönü Caddesi'nde konumlu 240 m² işyeri emlak yetkilisi tarafından 950.000 TL bedelle satılıktır. 75 m² bodrum kat, 90 m² giriş kat ve 75 m² normal kat alanı bulunmaktadır. Fiyatta pazarlık payı bulunmakta olup taşınmazı kiralık olarak kullanan firmanın 5.500 TL/ay bedel ödediği öğrenilmiştir. **(Satılık birim fiyat :3.750 TL/m², kira 22,91 TL/m²)**

3. Deniz Acar Gayrimenkul- Okan Bey - 0 (532) 562 07 86

Alemdar Caddesi'nde olup Cumhuriyet Caddesi'ne çok yakın konumlu olan 4 katlı 800m² işyeri emlak yetkilisi tarafından 6.000.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı bulunmaktadır. **(6.750 TL/m²)**

4. BUSEM EMLAK- 0 (552) 333 77 72

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu cadde de konumlu Dündar İş Merkezi'nde bulunan 5. Katta konumlu 70 m² ofis 215.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. **(3.000 TL/m²)**

5. HGM GAYRİMENKUL- 0 (532) 291 75 88

Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde 4. Katta bulunan 30 m² ofis 80.000 TL bedelle satılıktır. **(2.666 TL/m²)**

Kiralık Emsalleri:

1. Deniz Acar Gayrimenkul- Okan Bey - 0 (532) 562 07 86

Cumhuriyet Caddesi üzerinde, taşınmaza birkaç bina uzaklıkta, bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan, 1500 m² bina yakın zamanda kurumsal bir firmaya 50.000TL/ay bedelle kiralanmıştır. **(33.33 TL/m²/ay)**

2. ATLAS EMLAK – Bülent Hanım- 0 (532) 443 70 71

Cumhuriyet Caddesi'nde konumlu 4 katlı 550 m² işyeri emlak yetkilisi tarafından 35.000 TL/ay bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı bulunmaktadır. **(50 TL/m²/ay)**

Hürriyet Caddesi'nde konumlu 450 m² işyeri emlak yetkilisi tarafından 35.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı vardır. **(77,77 TL/m²/ay)**

3. EXPERT'S DANIŞMANLIK – 0 (532) 490 11 56

Cumhuriyet Caddesi'nde konumlu 1300 m² 4 katlı işyeri emlak yetkilisi tarafından 55.000 TL/ay bedelle kiralıktır. **(42,30 TL/m²/ay)**

4. ÇELİKKAR EMLAK - 0 542 6074381

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Cumhuriyet Caddesi'nde konu taşınmaza 350 m uzaklıkta bulunan cam giydirmeli plaza şeklinde inşa edilmiş 1200 m² 5 katlı bina emlak yetkilisi tarafından 55.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. **(45,83 TL/m²/ay)**

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın fiyatı öngörülmeden önce yola cephesi, konumu, büyüklüğü, yaya sirkülasyonu ve bu gibi ticari değeri direkt etkileyecek olan diğer kriterler göz önüne alınmıştır.

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

Komple bina satış birim fiyatlarının 3.750 TL/m² - 6.750 TL/m² aralığında olduğu gözlenmiştir. Satılık ofis emsallerinin cadde üzerinde 2.666 TL/m² ile 3.250 TL/m² aralığında değiştiği gözlenmiştir.

Kiralık emsallerin 33,33 TL/m²/ay ile 77,77 TL/m²/ay aralığında değiştiği gözlenmekte olup 1 no.lu emsalin şerefyesi düşük 2 no.lu emsalin şerefyesinin düşük olduğu gözlenmektedir. Bu iki emsal dışında komple kiralık binaların fiyatlarının 42,30 TL/m²/ay ile 50 TL/m²/ay aralığında değiştiği gözlenmiş ve bu aralığın piyasa fiyatlarına daha yakın olduğuna kanaat getirilmiştir.

Değerleme konusu ana gayrimenkulün değeri; katları arasındaki şerefyeleri ayrı ayrı dikkate alınarak takdir edilmiştir. Kira ve satış değeri ile ilgili hesaplamalar tabloda yer almaktadır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın **~6.228-TL/m²** değerle alım-satım işlemine konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER			
Katlar	Alan	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Fiyat (TL)
Bodrum	262	1.850,00	484.700,00
Zemin	264	18.500,00	4.884.000,00
1	264	4.625,00	1.221.000,00
2	264	3.083,33	814.000,00
3	264	3.083,33	814.000,00
Toplam	1318	6.228,33	8.217.700,00

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen doğrultusunda; değerlendirme konusu taşınmazın katları arasındaki şerefiyeleri ayrı ayrı düşünülerek taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olduğundan kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilmediğinden taşınmazın toplam kapalı alanı esas alınarak yaklaşık ortalama **45,50 TL/m²/Ay** bedelle kiralamaya konu olabileceği tespit edilmiş olup, bu kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi ile yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur. Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu ana gayrimenkulün toplam değeri **7.995.600-TL** olarak hesaplanmıştır.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER					
Alan(m ²)	Birim Kira (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Değer(TL)
1.318	45,50 TL	59.967	719.604	9%	7.995.600 TL

6.7.KİRA BEDELİ ANALİZİ

Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu taşınmazın kira bedeli **59.967,-TL/Ay** olarak takdir edilmiş olup kat bazında şerefiyelendirme yapılmıştır.

KİRA BEDELİ HESAPLAMA				
Kat No	Alan	Birim Fiyat (TL/m ² /ay)	Kira Değeri Takdiri(TL)	
BODRUM	262	13,50	3.537	
ZEMİN	264	135,00	35.640	
1. KAT	264	33,75	8.910	
2. KAT	264	22,50	5.940	
3. KAT	264	22,50	5.940	
TOPLAM KİRA BEDELİ	1318		59.967 TL	

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; Mer'î İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda ticaret fonksiyonlu olarak kullanılmalıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olup, değer tespiti yapının tamamı için yapılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme konusu 870 ada 48 numaralı parselde bulunan yapının toplam değeri ~**8.215.000,-TL**, gelir yöntemi ile ise ~**7.995.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle hesaplanan değerlerin birbiriyle örtüştüğü, ve bu iki değer ortalamasına yakın değer olarak ~**8.100.000,-TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılarak yasal süreci tamamlanmış olup, Mevzuat uyarınca gereken izin ve belgeleri tamdır.

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

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

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 870 ada 48 parselde konumlu taşınmazın toplam değeri;

		SATIŞ DEĞERİ		
13 PAFTA 870 ADA 48 PARSEL	ALAN (M ²)	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL)	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)
		TL	TL	USD
BETONARME BANKA HİZMET BİNASI	1.318	8.100.000	9.558.000	3.971.562

KDV Hariç; **8.100.000-TL (Sekizmilyonyüzbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ				
13 PAFTA 870 ADA 48 PARSEL	ALAN	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ
		(AYLIK)	(YILLIK)	(AYLIK)
		TL/AY	TL/YIL	USD/AY
BETONARME BANKA HİZMET BİNASI	1.318	59.967	719.604	29.403

Değerleme konusu taşınmazın toplam kira bedeli **59.967,-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 3-B yapı sınıfında olup, sigortaya esas değeri **771.030,-TL** olarak hesaplanmıştır. (Sigortaya esas değer; bina toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 3-B Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.)

SİGORTA DEĞERİ			
13 PAFTA 870 ADA 48 PARSEL	ALAN	YAPI SINIFI	YAPI MALİYETİ
		III-B	
		BİRİM MALİYET	
BETONARME BANKA HİZMET BİNASI	1.318	585	771.030 TL

*(03.12.2013 itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2.0395.-TL'dir).

REVİZYONU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans NO:400645
Yük.Mimar
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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

