



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇAYIROVA / KOCAELİ

(PROJE)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALGGYO-35R

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarih sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 - 35
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Şekerpinar 2 mahallesi, 420 ada, 39 numaralı parselde kayıtlı A Blok Veri Merkezi, B Blok Operasyon Merkezi olarak inşaa edilmiş "Arsa" vasıflı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	25.12.2017 / 2017-HALGGYO-35
REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO	09.04.2018 – 25.12.2017/2017-HALGGYO-35R
REVİZE AÇIKLAMASI	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2018 tarih, E.3850 sayılı yazısı gereğince "Değerleme raporunun "GYO Tebliği'nin 22/1-r bendi gereğince, 'gayrimenkul inşaatının devam ettiği' hususu dikkate alınarak GYO portföyüne alınma niteliğinin "proje" olarak değerlendirilmesi" yanında raporumuzda yer alan "Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır" ifadesinin rapordan çıkartılarak değerlendirme raporunun revizesi istenmiştir. Bu bağlamda raporun 6.4 no.lu bölümünde anılan değişiklik yapılmış, bahse konu hukuki ibare çıkartılmış ve başkaca herhangi bir değişiklik yapılmaksızın rapor yenilenmiştir.
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	24.10.2017 tarihinde, saat 14:48 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve 24.10.2017 tarih, 9595 sayılı yazıya göre;"taşınmaz 420 ada, 26 parsel iken; taşınmazın bulunduğu parselin de ait olduğu alanda Şekerpinar Mahallesi 4/B Etap İmar Uygulaması işlemi yapıldığı ve parselin 420 ada, 39 parsel olarak 16.11.2016 tarih, 9224 yevmiye no ile tescil edildiği, 15.05.2014 tarih ve 259 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; Emsal : 1,20, hmax: 5 Kat yapılaşma koşullarına ve yol cephesinden 5m, diğer cephelerden 10 m. çekme mesafelerine sahip olup, 'Ticaret Alanı' lejantında kalmaktadır."
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölüm için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ; A BLOK %100 + B BLOK %90 İNŞAAT SEVİYESİ HALİNDE TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 174.065.000,-TL (YÜZYETMİŞDÖRTMİLYONALTMIŞBEŞBİNTÜRKLİRASI) HER İKİ BLOK %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 181.735.000,-TL (YÜZSEKSENBİRMİLYONEDİYÜZOTUZBEŞBİNTÜRKLİRASI) A BLOK VERİ MERKEZİ KİRA DEĞERİ : 570.000,-TL (BEŞYÜZYETMİŞBİNTÜRKLİRASI) B BLOK OPERASYON MERKEZİ %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA KİRA DEĞERİ : 400.000,-TL (DÖRTYÜZBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 970.000,-TL/AY

	(DOKUZYÜZYETMİŞBİNTÜRKLRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ : 11.640.000,-TL/YIL (ONBİRMİLYONALTIYÜZKIRKBİNTÜRKLRASI/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	Uzmanı 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-...-10
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	11
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	11
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	11
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	11
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	12-...-20
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	20-21
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	21
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	21-22
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	22-...-25
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	25
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25-...-28
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	28
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	28
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	28-29
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	29
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	29

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	29
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	29-30
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	30
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	30
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	30-31
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	31-32
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	32-33
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	33
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	33
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	33
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	33-34
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
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	35
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	35
7 - SONUÇ	35-36
8 - EKLER	37
8-1 Uydu Fotoğrafı	37
8-2 Fotoğraflar	37-...-42
8-3 Belgeler	43-...-64
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	64
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	65
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	65
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	66
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	67
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	68

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 ilgimiz 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 25.12.2017 tarihinde 2017-HAL�GYO-35 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

21.12.2017 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 H. 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 21.12.2017 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 25.12.2017 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 Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada, 39 parselde "Arsa" 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, Çayırova ilçesi, Şekerpınar2 mahallesinde 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, Darıca 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.

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



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 denin 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. 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.

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.

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	Karamürş	55.895
Dilovası	46.933	Kartepe	111.790
Gebze	357.743	Körfez	157.282
		KOCAELİ	1.830.772



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 Kömürçüler İhtisas OSB, Alikahya OSB, Asım Kibar OSB faaliyetinde 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(Başiskele) 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 teknolojili 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.

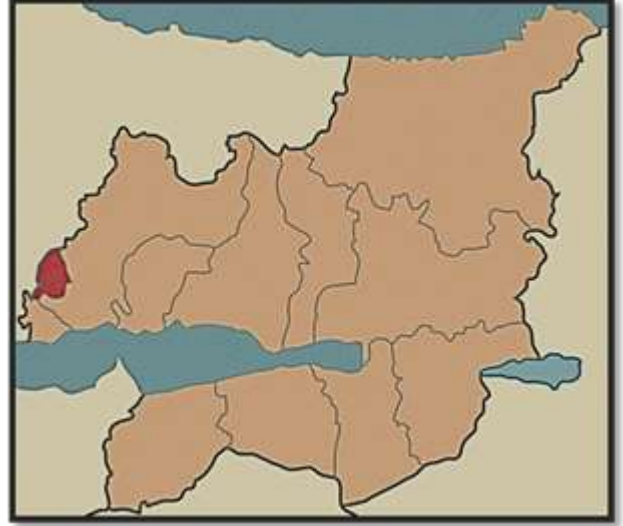
Kocaeli'nde büyükbaş hayvan varlığı 100.792 adet olup, en fazla yetiştiricilik Kandıra ve İzmit'te yapılmaktadır. Küçükbaş hayvan varlığı ise 91.126 adet olup, en fazla yetiştiricilik Gebze'de yapılmaktadır. Ayrıca, ticari kanatlı hayvancılık sektöründe özellikle etçi tavuk işletmelerinin yoğun olduğu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



Çayirova İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

Çayirova ilçesi İzmit körfezinin kuzeybatısında D-100 karayolu ve TEM otoyolu arasındadır. Sabiha Gökçen Havaalanı'na 15 km mesafede olması sebebiyle havayolu ile ulaşım sağlanabilir. Kocaeli kent merkezine 59 km uzaklıktadır. 1985 yılından itibaren sanayileşme yoğunluğu ile beraber nüfusu hızla gelişmiştir. Bu hızlı kentleşme Güzeltepe'nin 1992 yılında belediye olmasına yol açmıştır. Güzeltepe Belediyesi daha sonraki yıllarda Danıştay kararıyla Çayirova Belediyesi olarak isim değiştirmiştir. 26/02/2008 tarih 1/529 esas nolu İçişleri Bakanlığı komisyonunun vermiş olduğu tasarı ve teklif neticesinde TBMM'nde görüşülerek kanunlaştırılan Güzeltepe, Şekerpınar, Çayirova mahallesi ve Yenimahalle'nin birleştirilmesi sonucu ilçe statüsü kazanan Çayirova, Kocaeli'nin önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Doğusunda ve güneyinde Gebze, batısında İstanbul-Tuzla ilçesi ile Şifa mahallesi, kuzeyinde yine Tuzla ilçesi ile Akfırat beldesi yer almaktadır. Çayirova ilçesi 29.070,930 m² yüzölçümüne ve 122.460 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir. Çayirova ilçesinde kentsel dönüşüm çalışmaları devam etmekte olup, belediye tarafından hazırlanan projeler belediyenin resmi web sayfasında sunulmaktadır.

İç göç hareketlerinden belde hızla etkilenmiştir. 1985'ten sonra hızla gelişen sanayi ile birlikte Çayirova'ya Anadolu'nun çeşitli yörelerinden yoğun bir göç yaşanmıştır. Çayirova ve civarında yaygın olarak küçük çaplı tarım işletmeciliği yapılmaktadır. İzmit Körfezi'nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırılık bir alana önceden beri Çayirova denildiği bilinmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in 3 Mayıs 1484 tarihinde düzenlediği bir sefer için 300 bin kişilik ordusuyla mola verdiği çayırılık alan diye vasıflandırıldığı gibi Fatih'in otağının kurulduğu yer olarak da ifade edilmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in ölüm yeri olan bu bölge Çayirova'ya adını vermekle birlikte yeni statü ile Gebze ilçesi sınırları içerisinde kalmış, bölgenin güneyinde

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



yer alan ve Çayırova – Yenimahalle olarak bilinen mahalleler Çayırova ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 420 ada / 39 parsel					
İLİ	: KOCAELİ				
İLÇESİ	: ÇAYIROVA				
MAHALLESİ	: ŞEKERPINAR 2				
KÖYÜ	: -				
SOKAĞI	: -				
MEVKİİ	: -				
CİLT	: 54				
SAYFA	: 5304				
SINIRI	: PLANINDADIR.				
PAFTA NO	: G22B19A1B				
ADA NO	: 420				
PARSEL NO	: 39				
YÜZÖLÇÜMÜ	: 15.652 m ²				
NİTELİĞİ	: ARSA				
MALİKİ/HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM				
TAPU TARİHİ	: 16.11.2016				
YEVMIYE NO	: 9224				
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA	x	TARLA		DEVRE MÜLK	

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

16.12.2017 tarihinde, saat 14:13 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır. Ancak, Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.10.2017 tarih, 9595 sayılı yazısına göre; "Ana taşınmaz 420 ada, 26 parsel

iken; taşınmazın bulunduğu parselin de ait olduğu alanda Şekerpinar Mahallesi 4/B Etap İmar Uygulaması işlemi yapıldığı ve parselin 420 ada, 39 parsel olarak 16.11.2016 tarih, 9224 yevmiye no. ile tescil edildiği" belirtilmiştir.

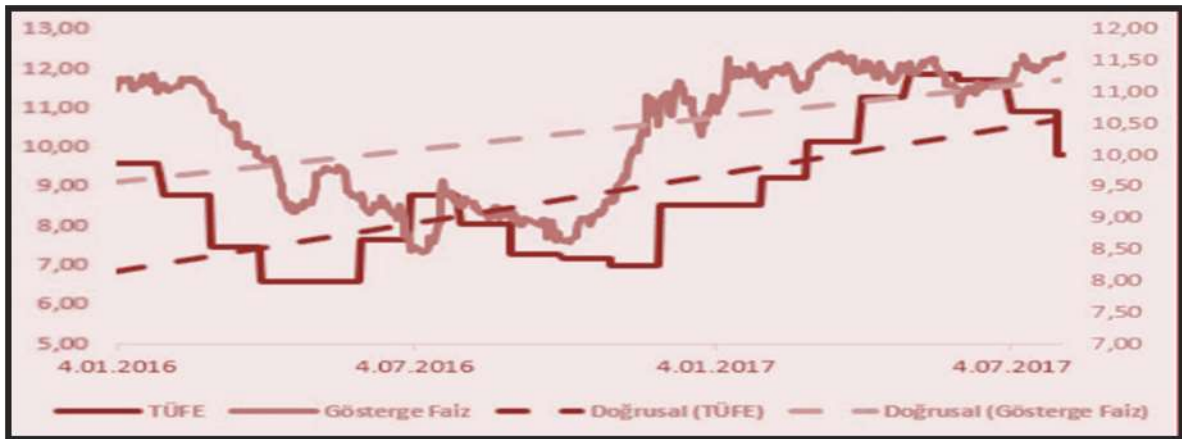
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Arsa " nitelikli ana taşınmaz için resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Parsel üzerinde 4 katlı Veri Merkezi Binası ve 14 katlı Natamam Operasyon Merkezi Binası bulunmakta olup, cins değişikliği yapılmadığı tespit edilmiş ve çalışmaların devam ettiği öğrenilmiştir.

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.

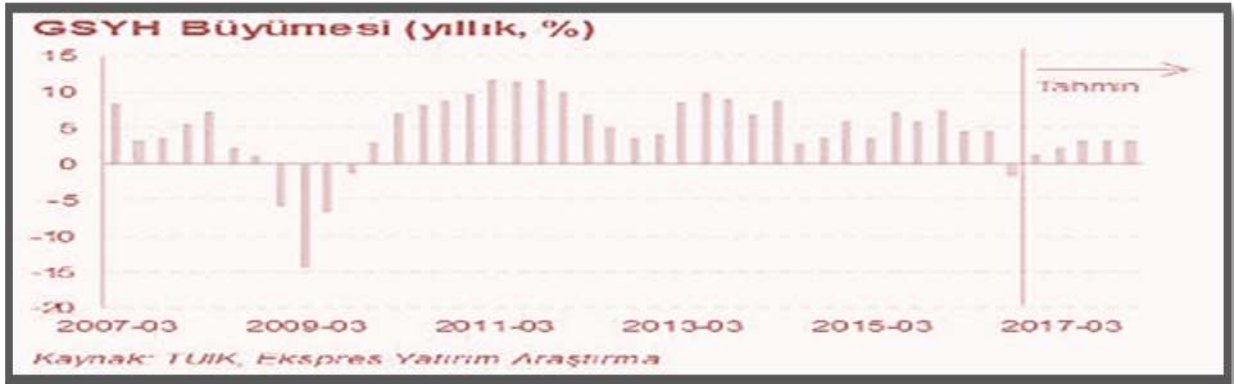
2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin 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 piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağını 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.

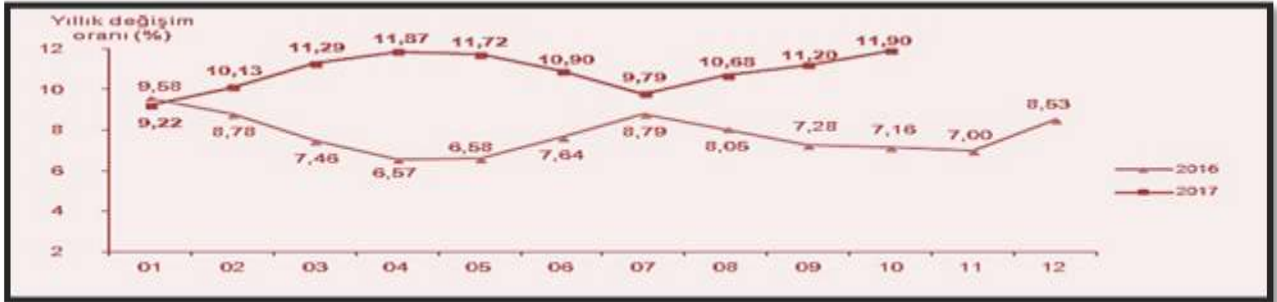
Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistikî 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 gerçekleştirmediği 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.



İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]

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

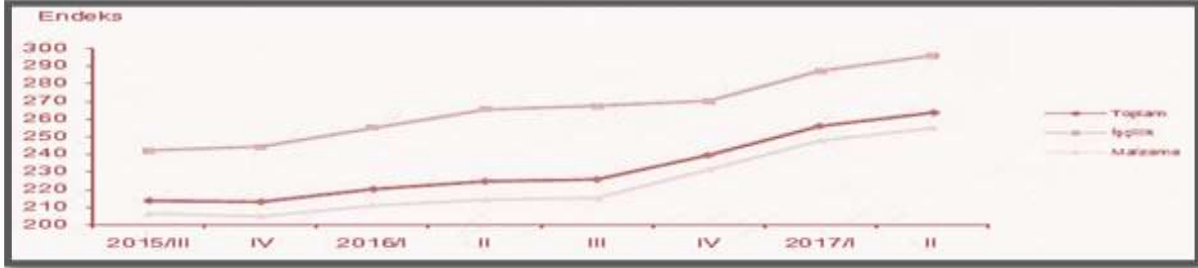
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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]



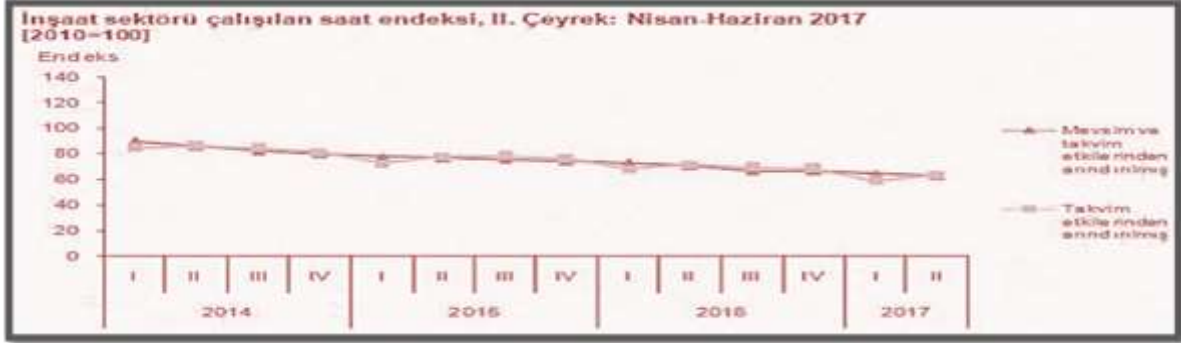
İnşaat Sektöründe İstihdam

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.



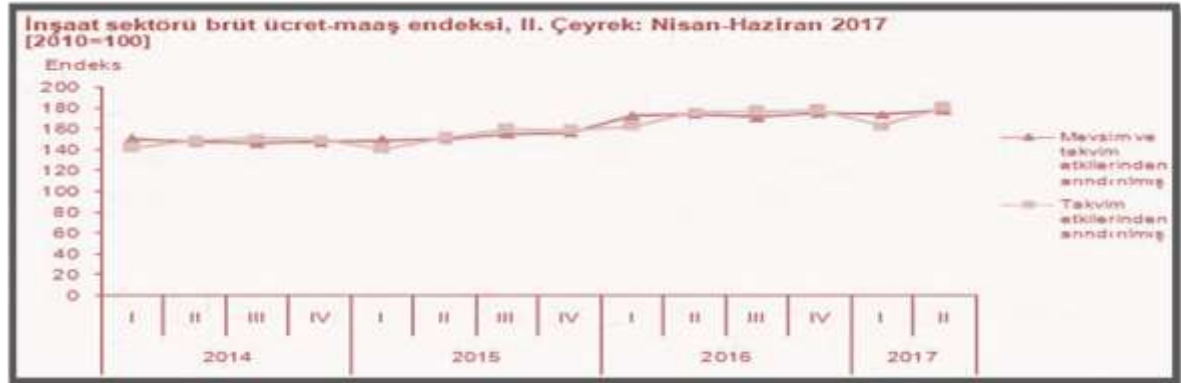
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

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	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Çeyreklik değişim(%)
İstihdam	67,5	-10,2	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	-10,8	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	2,3	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.

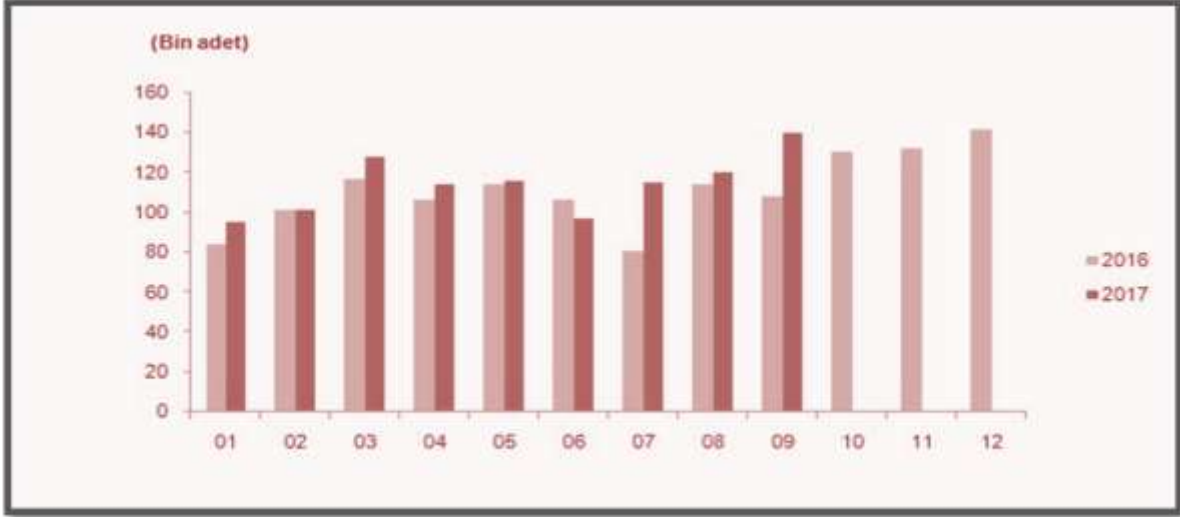
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı 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 itibariyle 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 fonlmasını 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

Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve 24.10.2017 tarih, 9595 sayılı yazıya göre;"taşınmaz 420 ada, 26 parsel iken; taşınmazın bulunduğu parselin de ait olduğu alanda Şekerpınar Mahallesi 4/B Etap İmar Uygulaması işlemi yapıldığı ve parselin 420 ada, 39 parsel olarak 16.11.2016 tarih, 9224 yevmiye no ile tescil edildiği, , 15.05.2014 tarih ve 259 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; Emsal : 1,20, hmax: 5 Kat yapılaşma koşullarına ve yol cephesinden 5m, diğer cephelerden 10 m. çekme mesafelerine sahip olup, 'Ticaret Alanı' lejantında kalmaktadır."

Mimari Proje

Taşınmazın Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında yapılan incelemede; 420 ada, 26 parselde yer alan arsadaki; A Blok için düzenlenmiş 19.07.2013 tarih 2013/521 sayı ile onaylı mimari projesi ve B Blok için düzenlenmiş 12.12.2014 tarihli onaylı tadilat mimari proje incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Taşınmaz üzerinde bulunan **A Bloğa** ait; 29.08.2013 tarih ve 521 numaralı, 420 ada, 26 parsel ve $1 + 2 = 3$ kat, 9.131 m² alan için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı ve 14.10.2015 tarih ve 181 numaralı yapı ruhsatı şartlarını içeren "Yapı Kullanım İzin Belgesi", **B Bloğa** ait; 420 ada, 26 parsel ve $7 + 5 = 12$ kat, 51.795 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 29.03.2014 tarih ve 155 numaralı "Yeni Yapı Ruhsatı" ve 09.01.2015 tarih ve 003 numaralı, 420 ada, 26 parsel ve $7 + 5 = 12$ kat, 52.775 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

Yapı Denetim

Firma Unvanı : Petek Yapı Denetim Limited Şirketi

Firma Adresi : Merkez Mahallesi Albay Burak Caddesi Aslan İşhanı No:5 K: 4 No: 29-30-31 Gölcük/ KOCAELİ

Ceza/Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği görüşmüş olup, Çayırova 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: 40.847986 K – 29.40591 D)

Değerlemeye konu taşınmaz; A Blok Şekerpınar mahallesi, Fevzi Çakmak caddesi, No: 89 Çayırova/Kocaeli, B Blok Şekerpınar mahallesi, Fevzi Çakmak caddesi, No: 89/2 Çayırova/Kocaeli posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin bilinen noktalarından olan Anadolu Otoyolu üzerinde Şekerpınar Çayırova Bağlantısından güneybatı istikametinde ilerlenerek gişelerden çıkılır. Bu cadde üzerinde ~1300 m ilerlenilerek sola Muhsin Yazıcıoğlu caddesine dönülür. Cadde üzerinde ~1400 m ilerlenerek Ramada Plaza önünden sağa Kartopu sokağa girilir. Bu sokak sonuna kadar devam edilerek sola Fevzi Çakmak caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde ~1150 m ilerlenir ve solda konumlu taşınmaza ulaşılır.

Güneyinde E-5 (D-100), Kuzeyinde E-6 (TEM) karayolları geçen Çayırova, ulaşım ağı anlamında önemli bir noktada bulunmaktadır. İlçe merkezinin Sabiha Gökçen Havaalanı'na 17,7km mesafede olması hava yolu ulaşımı açısından da ilçeyi diğer illere bağlamaktadır. İlçenin hemen yakınından geçen demiryolu ve tren istasyonu ilçenin raylı ulaşım ağını da rahatlıkla kullanmasına imkan sunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Yapı ve Kredi Bankacılık Üssü, Ramada Plaza, Anadolu Otoyolu Şekerpınar Gişeleri, Doğu Otomotiv, Kuveyt Türk Bankacılık Üssü, Akbank Operasyon Merkezi bulunmaktadır. Bölgede yapılaşma 2-4 katlı fabrika, depo antrepo binaları, 4-5 katlı iş merkezlerinden oluşmaktadır. Konu taşınmazın önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Yerler	Mesafe (km)
Çayırova Belediyesi	4.9 km

Çayırova Kaymakamlığı	2.2 km
Şekerpınar Gişeleri	3.7 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	17.70 km
Boğaziçi Köprüsü	45.30 km
Osmangazi Köprüsü	21.75 km

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

Ana Gayrimenkul

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Şekerpınar mahallesi, Fevzi Çakmak caddesi üzerinde konumlu 15.652,00 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli A Blok Veri Merkezi 89, B Blok Operasyon Merkezi 89/2 kapı numaralı binalardır.

A Blok; parselin 7.826 m²'si üzerine inşa edilmiş ve bodrum kat + zemin kat + 1. normal kat ve çatı katından oluşmakta olup, toplam 4 katlı olarak betonarme karkas çerçeveli sistem yapı tarzında inşa edilmiştir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı **9.131,25 m²**'dir. Hâlihazırda veri merkezi binası olarak kullanılmakta olup LEED GOLD ve TIER III sertifikalı bir binadır.

LEED Sertifikası, dünyada ve Türkiye'de en çok tercih edilen Çevreye Duyarlı Yapı Sertifikasıdır. LEED Sertifika Sistemi'nin sahip olduğu farklı değerlendirme sistemleri ile LEED Sertifikası tüm yapı türleri için alınabilmektedir. Binaların sahip olduğu özelliklere göre LEED AP tarafından yapılan puanlama sonucunda, Sürdürülebilir Araziler, Su Verimliliği, Enerji ve Atmosfer, Malzeme ve Kaynaklar, İç Mekan Kalitesi, Tasarımda İnovasyon ve Bölgesel Öncelik Kredileri dallarında puanlanarak, Certified (40-49 puan), Silver (50-59 puan), Gold (60-79 puan), Platinum (80+puan) 4 sertifika seviyesinden birisi ile LEED Sertifikası alabilmektedir.

Veri Merkezi bilgisayar sistemleri ile iletişim ve veri ambarı sistemleri gibi ek sistemleri barındıran bir tesistir. Sunucu odası veya sistem odası olarak da adlandırılan bu tesisler işletmelere ait sunucu ve veri ambarlarının bulunduğu alanlardır. Veri merkezlerinde işlenen ve saklanan verinin önem derecesine göre elektrik, mekanik, güvenlik sistemleri değişmektedir. Genel olarak düşünüldüğünde veri merkezleri; yedek güç kaynakları, yedek veri iletişim bağlantıları, merkez içerisinde bulunan sistemlerin soğutulması için kullanılan iklimlendirme sistemleri, yangın söndürme sistemleri ve dış ortamdan gelebilecek tehlikelere karşı verinin güvenlik derecesine göre güvenlik sistemlerini bulundurlar.

Tier 3 Seviyesi: Yedek elektrik şebekesini, enerji ve soğutma sistemlerini, hizmet sağlayıcılarını içerir. 72 saatlik bir kesintiye karşı dayanabilir. Tahmini %99,982 kullanılabilirlik sunmaktadır.

Tier	Jeneratör	UPS	Güç Beslemesi	Klima	Kullanılabilirlik	Kesinti Süresi
1	Yok	N	Tek	N	99,671%	28 Saat
2	N	N+1(yedekli komponentli)	Tek	N+1	99,741%	22 Saat
3	N+1	N+1(yedekli komponentli)	Çift, biri aktif	N+1	99,982%	1.5 Saat
4	2N	2N	Çift, Aktif Aktif	2N	99,995%	26 Dakika

Bu tabloda N; ihtiyacı görece kadar, N+1 ihtiyacın dışında bir yedek, 2N her bileşen yedekli anlamına gelmektedir.



A blok ile ilgili Leed Gold ve Tier 3 sertifikası ekte sunulmuştur.

Akıllı ve yüksek güvenli bina olarak tasarlanan A blokta, enerji verimliliği ve sürdürülebilirliğe ilişkin mekanik ve elektrik tesisatları vardır. Taşınmazda enerji kullanımlarında tasarruf sağlayacak, işletme giderlerini düşürecek sistemler mevcuttur. Binanın çevre kirliliğini azaltacak, işletme giderlerini düşürecek, güvenlik seviyesini artıracak olan bu donanımlar yatırım maliyetini arttırmakla birlikte, işletme maliyetlerini oldukça aşağıya çekmiştir.

Bodrum kat (2.204,35 m² alanlı) ; projesine göre sığınak, teknik hacim, WC, su deposu, çöp odası, 2 adet merdiven sahanlığı hacimleri ve kuzeydoğu yönde 2 adet çıkış, güneydoğu yönde 2 adet çıkış ve güneybatı yönde 2 adet çıkış yer almaktadır.

Kuru mahallerde zeminlerin tamamı epoksi kaplama olup, duvarlar saten alçı üzeri boyalıdır. İç mekan kapıları yangına dayanıklı ve yüksek güvenli kapılardır. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplama, duvarlar saten alçı üzeri boyalıdır. Teknik hacim odalarında yangın söndürme sistemi, pompa, jeneratör ve ups üniteleri bulunmaktadır. Katlar arası merdiven basamakları granit kaplama olup, duvarlar saten alçı üzeri boyalıdır.

Zemin kat (3.138,20 m² alanlı) ; Depolama alanı, mühendis atölyesi, kompaktör odası, paketleme alanı, test laboratuvarı, yükleme alanı, güvenlik odası, kurulum odası, toplantı odası, resepsiyon, senkronize saklama odası, genel haberleşme odası, dinlenme odası, 2 adet veri merkezi, teknik hacimler, asansör, wc ve soyunma odası, 5 adet merdiven sahanlığı hacimleri ve 3 adet çıkış kapısı ve 2 adet depo kapısından oluşmaktadır.

Kuru mahallerde zeminlerin tamamı epoksi kaplama olup, duvarlar saten alçı üzeri boyalıdır. İç mekan kapıları yangına dayanıklı ve yüksek güvenli kapılardır. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplama, duvarlar saten alçı üzeri boyalıdır. Katlar arası merdiven basamakları granit kaplama olup, duvarlar saten alçı üzeri boyalıdır.

1. Normal kat (3.138,20 m² alanlı); ofis hacimleri, toplantı odası, bilgi işlem, genel müdür odası, güvenlik odası, operasyon merkezi, mutfak, 1 adet asansör, 5 adet merdiven sahanlığı ve teknik hacimler yer almaktadır.

Koridor ve teknik merkez hacimlerinde zeminlerin tamamı epoksi kaplama olup, duvarlar saten alçı üzeri boyalıdır. Mutfak hacimlerinde zeminler laminant parke, ofis hacimlerinde ise halı kaplamadır. İç mekan ofis ve yemekhane kapıları cam olup, teknik hacim kapıları yangına dayanıklı ve yüksek güvenli kapılardır. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplama, duvarlar saten alçı üzeri boyalıdır. Katlar arası merdiven basamakları granit kaplama olup, duvarlar saten alçı üzeri boyalıdır.

Çatı katı (650,50 m² alanlı) Depo alanı, makine daire ve 1 adet merdiven sahanlığı yer almaktadır.

Depo hacminde zeminler epoksi kaplama olup, duvarlar saten alçı üzeri boyalıdır. Merdiven sahanlığında zeminler granit kaplama olup, duvarlar saten alçı üzeri boyalıdır. Teras alanında zeminler seramik kaplamadır. Binanın dış cephesi ve çatı kaplaması sandviç panel kaplama olup, ısı ve ses yalıtımı yapılmıştır.

B Blok; parselin 7826 m²'si üzerine 8 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup, toplam 14 katlı olarak betonarme karkas çerçeveli sistem yapı tarzında inşa edilmiştir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı **52.774,43 m²**'dir. Hâlihazırda veri operasyon merkezi binası olarak tasarlanmış olup, inşaat halindedir. B Blok üzerinde herhangi bir inşaat faaliyeti bulunmamaktadır. Taşınmazın kullanım amacının değişebileceği göz önünde bulundurularak bu şekilde satılacağı veya kiralanacağı öğrenilmiştir. Binanın ısı yalıtım sistemleri, drenaj sistemleri yapılmıştır.

7. Bodrum kat (5.928,78 m² alanlı); 6 adet merdiven sahanlığı, 12 adet asansör boşluğu, teknik merkez odaları, güvenlik holleri, hol, wc, otopark rampası ve otopark alanlarından oluşmaktadır. Zeminlerin ve duvarların tamamı ham beton halde olup elektrik, su, pis su v.b. tesisatlar yapılmamıştır.

6. Bodrum kat (5.928,78 m² alanlı); 6 adet merdiven sahanlığı, 12 adet asansör boşluğu, teknik merkez odaları, güvenlik holleri, hol, wc, otopark rampası ve otopark alanlarından oluşmaktadır. Zeminlerin ve duvarların tamamı ham beton halde olup elektrik, su, pis su v.b. tesisatlar yapılmamıştır.

5. Bodrum kat (5.928,78 m² alanlı); 6 adet merdiven sahanlığı, 12 adet asansör boşluğu, teknik merkez odaları, güvenlik holleri, hol, wc, otopark rampası ve otopark alanlarından oluşmaktadır. Zeminlerin ve duvarların tamamı ham beton halde olup elektrik, su, pis su v.b. tesisatlar yapılmamıştır.

4. Bodrum kat (5.928,78 m² alanlı); 6 adet merdiven sahanlığı, 12 adet asansör boşluğu, teknik merkez odaları, güvenlik holleri, hol, wc, güvenlik odası, trafo odaları, otopark giriş çıkışı, otopark rampası ve otopark alanlarından oluşmaktadır. Zeminlerin ve duvarların tamamı ham beton halde olup elektrik, su, pis su v.b. tesisatlar yapılmamıştır. Otopark giriş çıkış kapıları montajı yapılmamıştır.

4.A. Bodrum kat (1.710,68 m² alanlı); 6 adet merdiven sahanlığı, 12 adet asansör boşluğu, teknik merkez odaları, galeri boşlukları, otopark rampası ve otopark alanlarından oluşmaktadır. Zeminlerin ve duvarların tamamı ham beton halde olup elektrik, su, pis su v.b. tesisatlar yapılmamıştır.

3. Bodrum kat (4.791,95 m² alanlı); 6 adet merdiven sahanlığı, 10 adet asansör boşluğu, teknik merkez odaları, güvenlik holü, otopark rampası ve otopark alanlarından oluşmaktadır. Zeminlerin ve duvarların tamamı ham beton halde olup elektrik, su, pis su v.b. tesisatlar yapılmamıştır.

2. Bodrum kat (3.753,94 m² alanlı); 6 adet merdiven sahanlığı, 10 adet asansör boşluğu, teknik merkez odaları, güvenlik holü, galeri boşlukları, otopark rampası ve otopark alanlarından oluşmaktadır. Zeminlerin ve duvarların tamamı ham beton halde olup elektrik, su, pis su v.b. tesisatlar yapılmamıştır.

1. Bodrum kat (2.650,37 m² alanlı); 6 adet merdiven sahanlığı, 10 adet asansör boşluğu, teknik merkez odaları, güvenlik holü, 2 adet bina girişi, 2 adet otopark girişi, 2 adet otopark çıkışı, 2 adet yangın çıkışı, otopark rampası ve otopark alanlarından oluşmaktadır. Zeminlerin ve duvarların tamamı ham beton halde olup elektrik, su, pis su v.b. tesisatlar yapılmamıştır. **Kot farkı olması sebebiyle 1. bodrum kat açığa çıkmıştır.** Dış cephe kompozit malzeme ve ısı yalıtım camı ile kaplıdır.

Zemin kat,1.2.3.4. normal katlar (her kat 3.118,36 m² alanlı olup, toplam 15.591,80 m²); her katta 6 adet merdiven sahanlığı, 10 adet asansör boşluğu, teknik merkez odaları, güvenlik holü, 2 adet açık ofis, içerisinde wc ve banyo bulunan 26 adet ofis ve balkon alanlarından oluşmaktadır. Zeminlerin ve duvarların tamamı ham beton halde olup elektrik, su, pis su v.b. tesisatlar yapılmamıştır. Dış cephe kompozit malzeme ve ısı yalıtım camı ile kaplıdır. Dekoratif güneş kırıcı kutu montajları yapılmıştır.

Çatı kat (560,57 m² alanlı); 6 adet merdiven sahanlığı, makine daireleri, teknik merkez odaları alanlarından oluşmaktadır. Zeminlerin ve duvarların tamamı ham beton halde olup

elektrik, su, pis su v.b. tesisatlar yapılmamıştır. Diğer alanlar açık teras olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1 - RİHAN W CENTER - 0532 254 63 52

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, "E:1,50 h:5 Kat, Ticaret Alanı"na isabet eden, üzerinde 3.000m² fabrika bulunan, 3.300 m² yüzölçümlü arsa 2.250.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup, emsal taşınmazın konumu göz önünde bulundurularak negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

Arsa Değeri Hesaplaması : 2.250.000,-\$ - (3.000 m²*80,-\$/m²) =2.010.000,- \$/3.300m² = **609,09\$/m²**

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		609,09 \$/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.300 m ²	548,18 \$/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		493,36 \$/m ²

EMSAL 2 - KARİNA GAYRİMENKUL - 0537 914 36 85

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticaret alanına isabet eden, 5.092 m² yüzölçümlü arsa 2.850.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		559,70 \$/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.092 m ²	503,73 \$/m ²

EMSAL 3 - MNK İNŞAAT EMLAK - 0538 833 40 74

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari alana isabet eden, 5.000 m² yüzölçümlü arsa 3.000.000,- \$ bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		600,- \$/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.000 m ²	540,- \$/m ²

EMSAL 4 - İSTANBUL AK EMLAK - 0532 686 81 78

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 800 ada / 2 parsel numaralı, ticari alana isabet eden, E:1,50 yapılaşma koşullarına haiz, 3.700 m² yüzölçümlü arsa 2.650.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %15 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		716,22 \$/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.700 m ²	608,78 \$/m ²

EMSAL 5 - BURADA YAPI GAYRİMENKUL - 0533 211 58 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari alana isabet eden, E:1,50 yapılaşma koşullarına haiz 1.015 m² yüzölçümlü arsa 710.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal

taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup, emsal taşınmazın yüz ölçümü küçük olması göz bulundurularak negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.015 m ²	699,51 TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		629,56 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		566,60 TL/m ²

EMSAL 6 - COLDWELL BANKER NOKTA - 0532 261 95 45

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari alana isabet eden, E:1,50, H: 15,50 yapılaşma koşullarına haiz, 596 ada / 9 parsel numaralı 600 m² yüzölçümlü arsa 2.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %15 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup emsal taşınmazın yüz ölçümü küçük olması göz bulundurularak negatif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	600 m ²	3.333,33 TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		2.833,33 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		2.266,67 TL/m ²

EMSAL 7 - AREA GAYRİMENKUL - 0532 353 09 44

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Otobana cepheli, sanayi alanına isabet eden, E:0,80, yapılaşma koşullarına haiz, 7.175 m² yüzölçümlü arsa 4.663.750,- \$ bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup, emsalin ana cadde üzeri konumlu olması ve lokasyonunun iyi olması göz önünde bulundurularak negatif yönde %50 oranında, emsal taşınmazın sanayi konu taşınmazın ticaret lejantına isabet etmesi sebebiyle pozitif yönde %40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7.175 m ²	650,- \$/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		585,- \$/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		526,50 \$/m ²

SATILIK DÜKKAN/OFİS/FABRİKA EMSALLERİ

EMSAL 1 – DÜKKAN – WOLF GAYRİMENKUL - 0532 065 09 99

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 246m² bodrum kat, 246m² zemin kat alanlı toplamda 502 m² kullanım alanlı bina 2.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin %5 pazarlık sonrası alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	502 m ²	4.980,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.731,- TL/m ²

EMSAL 2 – OFİS – CENKE GAYRİMENKUL – 0532 632 20 43

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1+0 odalı, 50m² kullanım alanlı ofis 240.000,- TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin %10 pazarlık sonrası alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	4.800,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.320,- TL/m ²

EMSAL 3 – FABRİKA – ANAHTAR GAYRİMENKUL – 0532 463 53 74

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2.600m² arsa üzerinde 1.650 m² kapalı 950 m² açık alanlı olan fabrika 8.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin %10 pazarlık sonrası alınabileceği düşünülmektedir.



BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.650 m ²	5.151,52 TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.636,36 TL/m ²

EMSAL 4- FABRİKA - REGAV GAYRİMENKUL - 0532 557 78 31

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 3.300m² arsa üzerinde 2.600 m² kapalı 1.000 m² açık alanlı olan fabrika 7.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin %10 pazarlık sonrası alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.600 m ²	2.884,62 TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		2.596,15 TL/m ²

KİRALIK DÜKKAN/OFİS/BİNA EMSALLERİ

EMSAL 1 - DÜKKAN- DEK GİRİŞİM - 0532 320 34 27

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan Bodrum+zemin+1.kattan oluşan ve toplamda 700 m² kullanım alanlı, 10 yaşında dükkan aylık 32.500,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsalin %5 pazarlık sonrası kiralanabileceği düşünülmektedir. Taşınmazın 8 bodrum katı olması ve natamam olması göz önünde bulundurularak negatif yönde %30 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	700 m ²	46,43 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		44,10 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		30,88 TL/m ² /ay

EMSAL 2 - DÜKKAN - BÖLGE GAYRİMENKUL - 0532 776 73 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 100m² bodrum 120m² zemin kat olmak üzere toplamda 220 m² kullanım alanlı dükkan aylık 12.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsalin %10 pazarlık sonrası kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	220m ²	54,55 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		49,09 TL/m ² /ay

EMSAL 3 - OFİS - FARK YAPI GAYRİMENKUL - 0532 467 60 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 5 yaşındaki binanın, 2. katında yerleşik, 400 m² kullanım alanlı ofis aylık 4.750,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsalin %10 pazarlık sonrası kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	400 m ²	11,87 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		10,69 TL/m ² /ay

EMSAL 1 - BİNA - DEK GİRİŞİM - 0532 320 34 27

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 644 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, B+Z+4N.kat olarak inşaa edilmiş ve toplamda 1.250 m² kullanım alanlı, 10 yaşındaki bina aylık 45.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsalin %5 pazarlık sonrası kiralanabileceği düşünülmektedir. Taşınmazın 8 bodrum katı olması ve natamam olması göz önünde bulundurularak negatif yönde %30 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1.250 m ²	36,- TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		34,20 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		23,94 TL/m ² /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer yaş ve fiziki özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş müstakil bina emsalleri ve benzer yapılaşma koşullarına haiz arsa 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:

- Sanayi ve ticaret alanında hızla değişim gösteren bir bölgede yer alması,
- Ulaşım imkanının kolay ve seçenekli olması,
- Cadde cepheli olması,
- A bloğun yüksek teknolojili olarak inşaa edilmiş olması,
- Kat irtifakı kurulması sonucu satışının kolay olacağını düşünülmesi,

Olumsuz etken:

- Taşınmazın cins değişikliği işleminin yapılmamış olması,
- B Bloğun natamam olması.

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 imar 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 işlemlerle 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 düşünüldükçe 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. Yaklaşımında 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 geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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



performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda B Blok ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş müstakil bina ve arsa emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen bina emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. **A bloğun ileri teknoloji ve teknik donanıma sahip bir bina olması sebebiyle piyasada emsallerinin bulunmamasından dolayı emsal karşılaştırma yöntemi kullanılamamıştır.**

B blok yaklaşık % 90 tamamlanma seviyesinde olup, inşaat durmuş durumdadır. Taşınmazın tamamlanmış olması durumundaki değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiştir. B blok Operasyon Merkezi binasına yönelik emsal araştırması yapılmış olup, bölgede yer alan işyeri ve fabrika gibi yapıların birim satış değerinin arsa alanına göre 2.000 - 4.500.- TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. B bloğun bölgede yer alan yapılara göre daha özellikli olacağı düşünülmektedir. Ancak B bloğun emsal taşınmazlara kıyasla daha büyük alanlı olması, toplam inşaat alanının çok büyük bir bölümünün yol kotu altında ve ortak alan şeklinde olması nedeniyle ortalama birim satış değeri **1.605,- TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Yol kot üstü (**18.802,74m²**) yapının birim satış değeri **2.700.- TL/m²**, bodrum katlar ise (**33.971,69m²**) **1.000.- TL/m²** birim bedelden değerlendirilmiştir.

B Blok Natamam KDV Hariç Satış Değeri: 52.774,43 m² x 1.605,68,-TL/m² x 0,90 = **76.265.179,-TL**

B Blok %100 Tamamlanması Halinde KDV Hariç Satış Değeri: 52.774,43 m² x 1.605,68,-TL/m²=**84.739.088,-TL**

B BLOK DEĞERİ	ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ(TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ(TL)
YOL KOTU ALTI KATLAR	33.971,69	1.000.-	33.971.690,-
YOL KOTU ÜSTÜ KATLAR	18.802,74	2.700.-	50.767.398,-
%100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ			84.739.088,-
%90 İNŞAAT SEVİYESİ HALİNDE TOPLAM DEĞERİ			76.265.179,-

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

Değerleme konusu arsa nitelikli taşınmaz üzerinde A Blok kullanıma sunulmuş, B bloğun ise inşaatı rapor tarihi itibarıyla %90 tamamlanma oranında durmuş durumdadır. Taşınmazın konumlandığı Çayırova ilçesi, Şekerpınar mahallesinde benzer nitelikte "VERİ MERKEZİ ve OPERASYON MERKEZİ" olarak kiralanmış ve getiri ve gelir sağlayan emsaller olmadığından değerlendirme konusu projenin tamamlanmış olması durumuna göre gelir indirgeme yöntemine göre toplam değer tespiti yapılamamıştır.

5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde ve ara sokaklarda yer alan İş merkezi ve plazaların kira bedelleri incelenmiştir;

A blok- "Veri Merkezi" bölgedeki yapılara göre çok daha yüksek maliyet ile inşa edilmiş olmasından dolayı, bölgedeki sanayi ve ofis tipi yapılara göre daha yüksek kira ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Veri merkezi kiralara emsal olabilecek bilgi piyasada bulunamamış olduğundan Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılamamıştır. Bu sebeple **kira değeri belirlenirken Gelir Yöntemi kullanılarak "Direkt Kapitalizasyon uygulanmıştır.** Direkt kapitalizasyon yönteminde: "Değer = Gelir x Kapitalizasyon Oranı" formülü kullanılmaktadır.

Yöntemde kullanılması gereken kapitalizasyon oranı piyasadaki edinilmiş olup, bölgedeki geçerli oran seçilmiştir. Referans birim kira değerleri ağırlıklı olarak 9 - 25.- TL/m²/ay aralığında, ortalama birim satış değerleri pazarlık payları dikkate alındığında, ağırlıklı olarak 2.000-3.000.- TL/m² aralığındadır. Bu çerçevede kapitalizasyon oranı % 5,40 - 10,0 aralığında bulunmaktadır. Referans kapitalizasyon oranı %7 olarak kabul edilmiştir.

A BLOK %7 KAPİTALİZASYON ORANINA GÖRE KİRA DEĞERİ				
BLOK	DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	YILLIK KİRA GELİRİ (TL)	AYLIK KİRA GELİRİ (TL/Ay)
A	98.016.800,- (*)	%7	6.861.176,-	571.765,- ~ 570.000,-

(*) : 5.3.2.3 bölümünde açıklandığı üzere "Maliyet Yöntemi"ne göre elde edilen değerdir.

B blok kira değeri tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemine göre referans kira değerlerinin ağırlıklı 9 - 25.- TL/m²/ay aralığında değiştiği görülmüştür. Değerleme konusu B blok, mimari projesine göre, yaklaşık 18.802,74 m²'si yol kotu üzerinde kiralanabilir alan ve yaklaşık 33.971,69 m²'si bodrum katlarda otopark olmak üzere toplam 52.774,43 m² inşaat alanına sahiptir. Yol kotu üzerindeki yapının aylık 14,00 TL/m² olarak, otopark alanlarının ise, 4,- TL/m² olarak değer takdiri yapılması uygun görülmüştür. Bu durumda toplam kira bedeli aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

B BLOK EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KİRA DEĞERİ			
KAT	ALAN(m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/ay)
YOL KOTU ALTI KATLAR	33.971,69	4,-	135.886,76
YOL KOTU ÜSTÜ KATLAR	18.802,74	14,-	263.238,36
TOPLAM	52.774,43		399.125,12 ~ 400.000,-

Aylık kira değeri yapının %100 tamamlanma oranı için ~ 400.000.- TL olarak hesaplanmış olup, bina bütününde ortalama kira değeri 7,58 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer yapılaşma koşullarına haiz, farklı yüz ölçümlere sahip satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Değerlemesi yapılan 39 no'lu arsa üzerinde projesine göre A blok ve B blok olmak üzere 2 adet bina yer almaktadır. Ekspertiz tarihi itibari ile A Blok %100 oranda, B Blok ise yaklaşık % 90 oranda tamamlanmış durumdadır. Arsa üzerindeki "A BLOK" üstün teknolojik özellik ve donanımlara sahiptir. LEED ve TIER III standartlarında bina inşaatı yapılmıştır. Bu ileri teknoloji gerektiren donanımların maliyetlerini tahmin etmek, benzerleri ve maliyetleri piyasaya açık veriler olmadığından oldukça güçtür. Maliyetinin hesaplanmasında firmanın gerçekleştirdiği maliyetler göz önüne alınmıştır. 9.131,25 m² toplam bina kullanım alanı olan "A Blok" için HALK GYO A.Ş.'nin beyanı doğrultusunda maliyet bedeli arsa payı hariç ~70,000,000.- TL'dir. **Taşınmazın bugünkü maliyeti** YKİB esas alınarak TÜFE oranına göre

endekslenerek (320,40 (2017/Kasım ayı Tüfe) / 267,20 (2015/Ekim ayı Tüfe)=) 1,199 * 70.000.000.-TL = ~**83.930.000.- TL.** olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti			
	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER (TL)
Arsa Değeri	15.652	1.800.-	28.173.600.-
A Blok Yapı Maliyeti	9.131.2	9.191.56-	83.930.000.-
B Blok NATAMAM Yapı Maliyeti	52.774.43	1.300.- *0,90	61.746.083,10
B Blok Yapı Maliyeti (Tam hali)	52.774.43	1.300	68.606.759.-
TOPLAM MALİYET (%90 TAMAMLANMASI DURUMU)			173.849.683,10
TOPLAM MALİYET (%100 TAMAMLANMASI DURUMU)			180.710.359.-

A ve B bloğun arsa alanları birbirinden ayrıştırılarak iki ayrı bağımsız birim haline getirilmesi halinde değer tespit edilmesi; (Arsa payları ½ ve ½ olarak alınmıştır.)

A Blok Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti			
	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL / m²)	DEĞER (TL)
Arsa Değeri	7.826	1.800.-	14.086.800.-
A Blok Yapı Maliyeti	9.131.25		83.930.000.-
TOPLAM			98.016.800.-

B Blok Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti			
	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL / m²)	DEĞER (TL)
Arsa Değeri	7.826	1.800	14.086.800,-
B Blok NATAMAM Yapı Maliyeti	52.774.43	1.300*0,90	61.746.083,10
B Blok Yapı Maliyeti	52.774.43	1.300	68.606.759.-
TOPLAM(%90 İNŞAAT SEVİYESİ)			75.832.883,10
TOPLAM(%100 İNŞAAT SEVİYESİ)			82.693.559,-

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

Değerleme konusu 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 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

A Blok üstün teknolojik özellik ve donanımlara sahiptir. LEED ve TIER III standartlarında bir binadır. Bu ileri teknoloji gerektiren donanımların maliyetlerini tahmin etmek, benzerleri ve maliyetleri piyasaya açık veriler olmadığından oldukça güçtür. Maliyetinin hesaplanmasında firmanın gerçekleştirdiği maliyetler, YKİB dikkate alınarak maliyet analizi yönteminde göz önüne alınmış ve TÜFE oranında rapor tarihine taşınmıştır.

B Blok değerlendirme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Maliyet 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 ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

B BLOK % 90 İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE UYUMLAŞTIRMA TABLOSU (KDV HARİÇ)	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	76.265.179,-TL
MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	75.832.883,-TL
B BLOK %90 İNŞAAT TAMAMLANMA SEVİYESİNE GÖRE UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	76.049.031,-

B BLOK % 100 İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE UYUMLAŞTIRMA TABLOSU (KDV HARİÇ)	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	84.739.088,-TL
MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	82.693.559,-TL
B BLOK %100 İNŞAAT TAMAMLANMA SEVİYESİNE GÖRE UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	83.716.324,-

A BLOK %100+ B BLOK % 90 İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE UYUMLAŞTIRMA TABLOSU (KDV HARİÇ)	
A BLOK MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	98.016.800,-TL
B BLOK UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)	76.049.031,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ&YUVARLATILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	~174.065.000,- TL

A BLOK %100+ B BLOK % 100 TAMAMLANMASI HALİNDE UYUMLAŞTIRMA TABLOSU (KDV HARİÇ)	
A BLOK MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	98.016.800,-TL
B BLOK UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)	83.716.324,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ&YUVARLATILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	~181.735.000,- 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

Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede taşınmazın imar uygulamasına alınarak 420 ada/26 parsel iken 420 ada / 39 parsel olarak değiştiği, ancak üzerinde bina bulunması sebebiyle 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

420 ada 39 parsel üzerinde bulunan A Blok (Veri Merkezi), B Blok (Operasyon Merkezi) binaların ruhsatlı olması ve A Bloğun Yapı Kullanım İzin Belgesinin alınmış olması ve mevcut kullanımının mimari proje, ruhsat, iskan ve imar planı ile uyumlu olması nedeniyle parsel üzerindeki binaların 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 "**PROJE**" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Konu taşınmaz için firmamızca daha önce yapılmış rapor bilgileri aşağıdadır;

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALKGYO-028	16.12.2016	158.506.000,- TL (*) 165.222.000,- TL (**)

(*) : B blok için %90 inşaat tamamlanma seviyesine içeren toplam değerdir.

(**) : B blok için %100 inşaat tamamlanma seviyesine içeren toplam değerdir.

BÖLÜM 7 - SONUÇ



Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Şekerpınar2 mahallesi, 420 ada, 39 parselde "Arsa" vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak; B blok inşaatı tamamlanma oranına göre;

%90 İnşaat Seviyesine Göre KDV Haric Satış Değerinin;
174.065.000,-TL (YÜZYETMİŞDÖRTMİLYONALTMIŞBEŞBİNTÜRLİRASI)

Mevcut İnşaat Seviyesine Göre KDV Dahil Piyasa Değerinin;
205.306.700,-TL (İKİYÜZBEŞMİLYONÜÇYÜZDOKSANALTİBİNYEDİYÜZTÜRLİRASI)

%100 Tamamlanması Durumunda KDV Haric Satış Değerinin;
181.735.000,-TL (YÜZSEKSENBİRMİLYONEDİYÜZOTUZBEŞBİNTÜRLİRASI)

%100 Tamamlanması Durumunda KDV Dahil Piyasa Değerinin;
214.447.300,-TL
(İKİYÜZONDÖRTMİLYONDÖRTYÜZKIRKYEDİBİNÜÇYÜZTÜRLİRASI)

A BLOK VERİ MERKEZİ KDV Haric Kira Değerinin;
570.000,-TL (BEŞYÜZYETMİŞBİNTÜRLİRASI)

A BLOK VERİ MERKEZİ KDV Dahil Kira Değerinin;
672.600,-TL (ALTIYÜZYETMİŞİKİBİNALTIYÜZTÜRLİRASI)

B BLOK OPERASYON MERKEZİ %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA KDV Haric Kira Değerinin;
400.000,-TL (DÖRTYÜZBİNTÜRLİRASI)

bin
B BLOK OPERASYON MERKEZİ %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA KDV Dahil Kira Değerinin;
472.000,-TL (DÖRTYÜZYETMİŞİKİBİNTÜRLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 3,8087 TL, 1 EURO: 4,5205 TL - Satış; 1 USD: 3,8156 TL, 1 EURO: 4,5286 TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri : 56.911.016,- TL.

A BLOK VERİ MERKEZİ 9.131,25 m² x 1.135,-TL/m² = 10.363.969,- TL




B BLOK OPERASYON MERKEZİ 52.774,43 m² x 882,-TL/m² = 46.547.047,- TL

İşbu **2017-HALGGYO-35R** 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. 25.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 21.12.2017)

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)	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: Büyükdere 7-8 No: 329-608 - Setiç - M00000 Tic. Sic. No: 278221/248-11-01 - Fax: 0312 288 30 02 16.031 430 70 15 Merkezi Tel: 0312 288 30 02 AARTIBİR www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557

BÖLÜM 8 – EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı

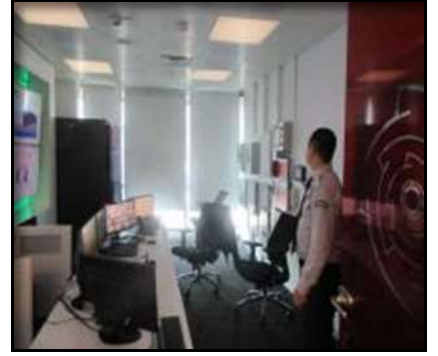


8-2 Fotoğraflar

Bina Dış Görünüm
A BLOK







B BLOK







8-3 BELGELER

A BLOK

MİMARİ PROJE

Proje No/Adı	Adı & Soyadı	Ünvanı	Okul Sicil	Büro Sicil	E.B.S.B. Sicil	Vergi Dairesi & No	İmza
	MURAT KARADUMAN	MİMAR	22747	34-4296			
Adres		GİZ-2000 PLAZA NO:32 34398 MASLAK / İSTANBUL					

MİMARLAR ODASI VİZESİ	YAPI DENETİM ONAYI	PROJE TESCİLİ

T.C
ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ: **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**
 AYAN PROJELİ YERDE A BLOK 1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 1 NORMAL KATLI
 DEPOLAMA TESİSİ İNŞAAT ALANIDIR.

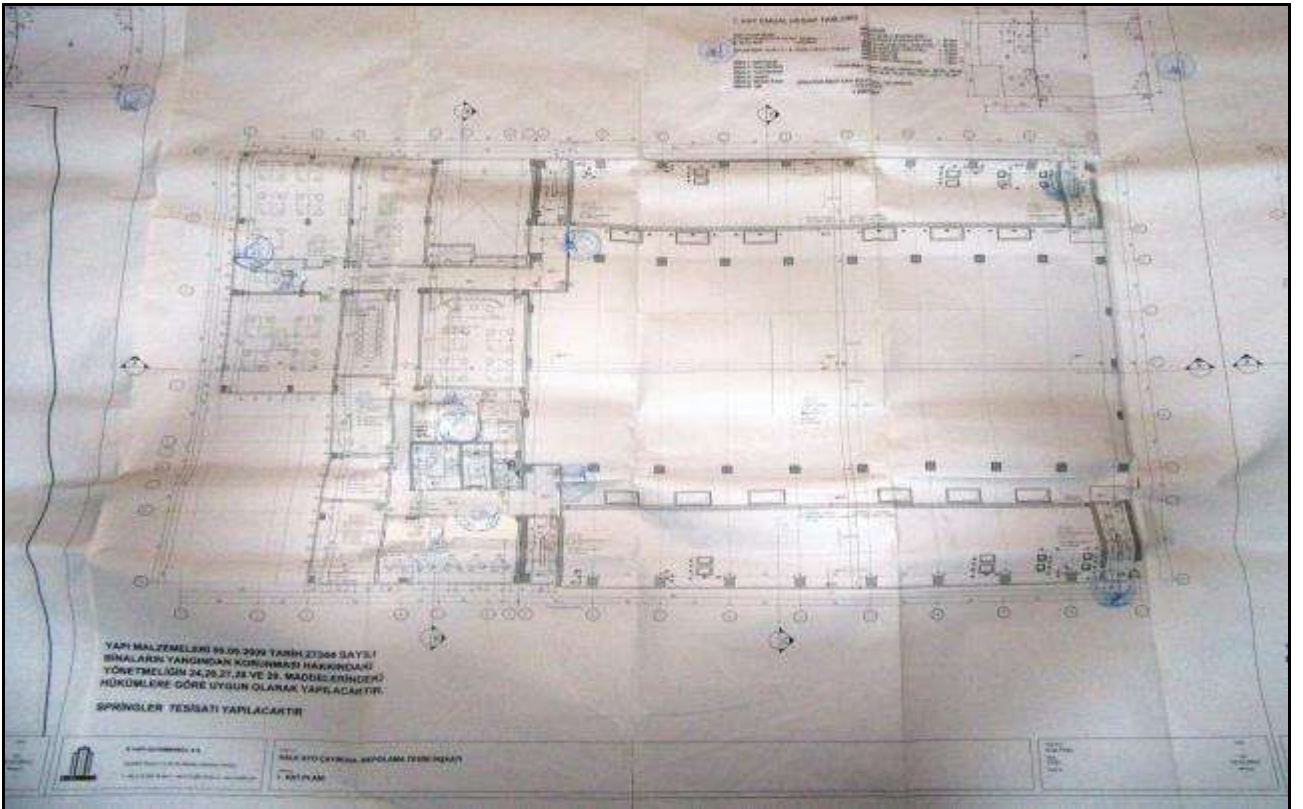
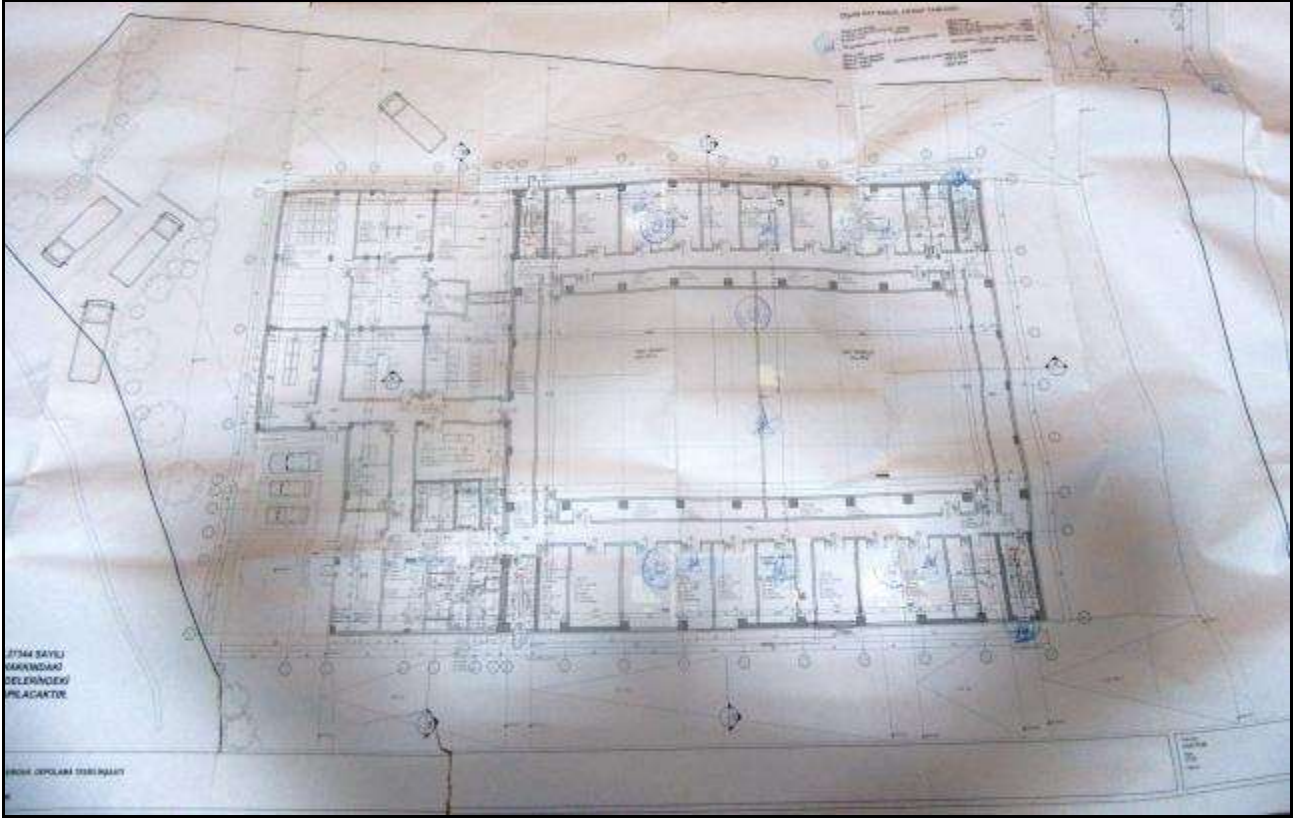
YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	KOCAELİ	KULLANIMCI	Depolama Tesisi + İmar Ofisler
İLÇESİ	ÇAYIROVA	BİNA YÜKS.	A Blok 10,00mt
MAHALLESİ	ŞEKERPINAR 2	TOP. İNŞ. AL.	A Blok 9.131,25m²
SOKAĞI		TAS. SİSTEM	B.A.K.
PAFTA	G22B19A1B	KAT ADEDİ	A Blok 2
ADA	420	MAX. AÇIKLIK	8,50met
PARSEL	26	MAX. KAT Y.	2,00met
YÜZ ÖLÇÜMÜ	15.652.00 m²	HALI YÜK.	

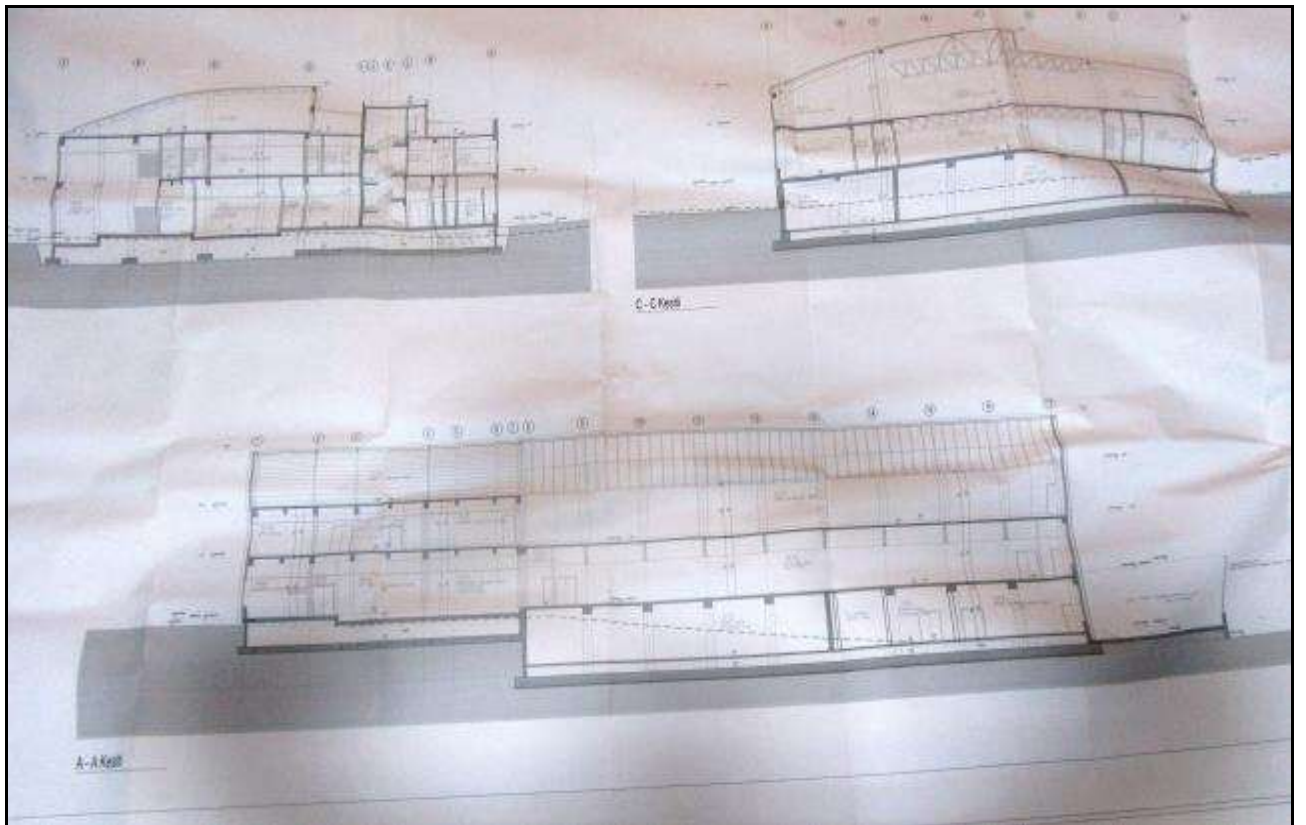
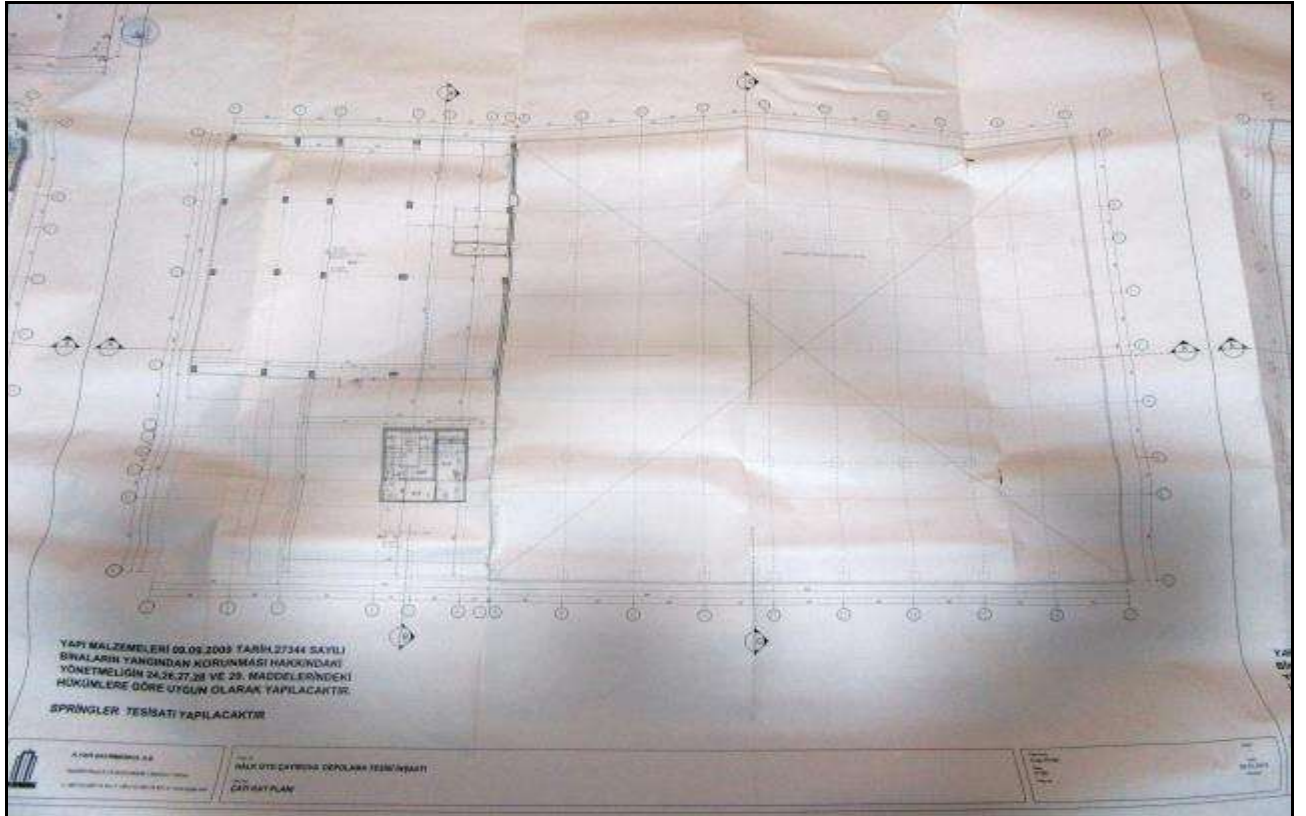
2013/521

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyeti yardımı tasarıta ait projeler günü
 sayılı imar durumuna, imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre incelenerek onaylanmıştır.


PROJELERİ KONTROL VE TASTIK EDEN: PROJE NO: 2013/

RUHSAT BÜRO RPT 	RUHSAT BÜRO ŞEFLİ 	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ  19.07.2013 
--	--	--





B BLOK
MİMARİ PROJE

Proje Müellifi	Adı & Soyadı	Ünvanı	Oda Sicil	Büro Sicil	I.B.S.B. Sicil	Vergi Dairesi & No	İmz
	Mustafa Karadeniz	Mimar	22747	34-6128			
Adres	Gen-2000 Plaza No-52 34398 M21 Blok / İSTANBUL						

MİMARLAR ODASI VİZESİ

YAPI DENETİM ONAYI

PROJE TESCİLİ

T.C
ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

AVAN PROJELİ YERDE A BLOK 1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 1 NORMAL KATLI ve
B BLOK 7 BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 4 NORMAL KATLI, DEPOLAMA TESİSİ İNŞAAT ALANIDIR.

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	KOCAELİ	KULLANIM AMACI	İmar Tesisi + İdari Ofisler
İLÇESİ	ÇAYIROVA	BİNA YÜKS.	A Blok 10.00mt B Blok 19.25mt
MAHALLESİ	ŞEKERPINAR 2	TOP. İNŞ. AL.	A Blok 9.131,25m ² B Blok 52.774,43 m ²
SOKAĞI		TAS. SİSTEM	B.A.K.
PAFTA	G22B19A1B	KAT ADEDİ	A Blok 2 + B Blok 5
ADA	420	MAX. AÇIKLIK	8.50 metre
PARSEL	26	MAX. KAT YÜK.	6.00 metre
YÜZ ÖLÇÜMÜ	15.652,00 m ²	HAR. YÜK	

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyeti yazılı inşaatla ait projeler günlü
..... sayılı imar durumuna, imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre incelenerek onaylanmıştır.

PROJELERİN KONTROL VE TAŞDİK EDEN

PROJE NO:

2014/

ARŞİV
BELEDİYE
TADİLAT

RUHSAT BÜRO ŞEFİ

RUHSAT BÜRO ŞEFİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ

RUHSAT BÜRO ŞEFİ

RUHSAT BÜRO ŞEFİ

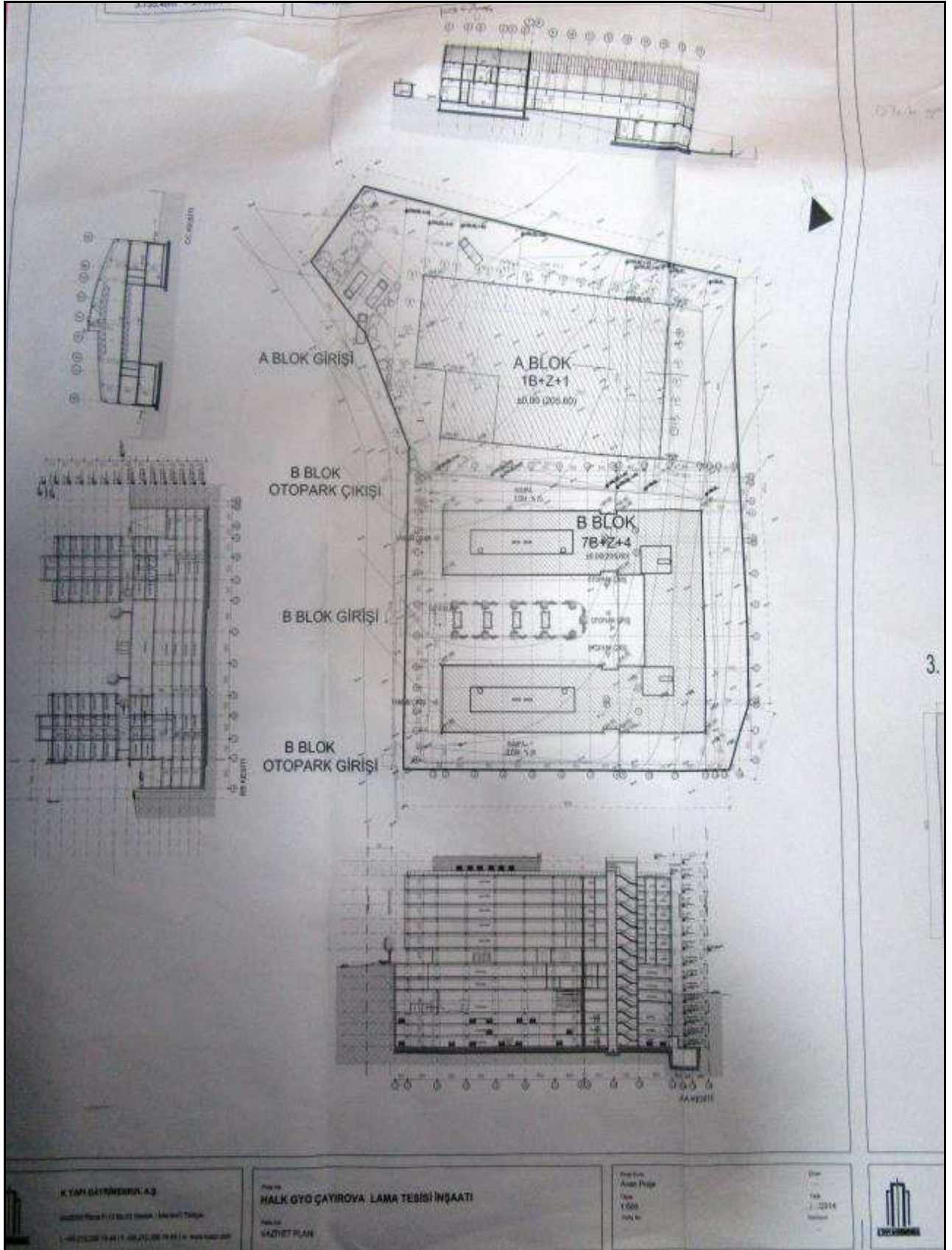
Devlet İmar ve Şehircilik Müd. V.

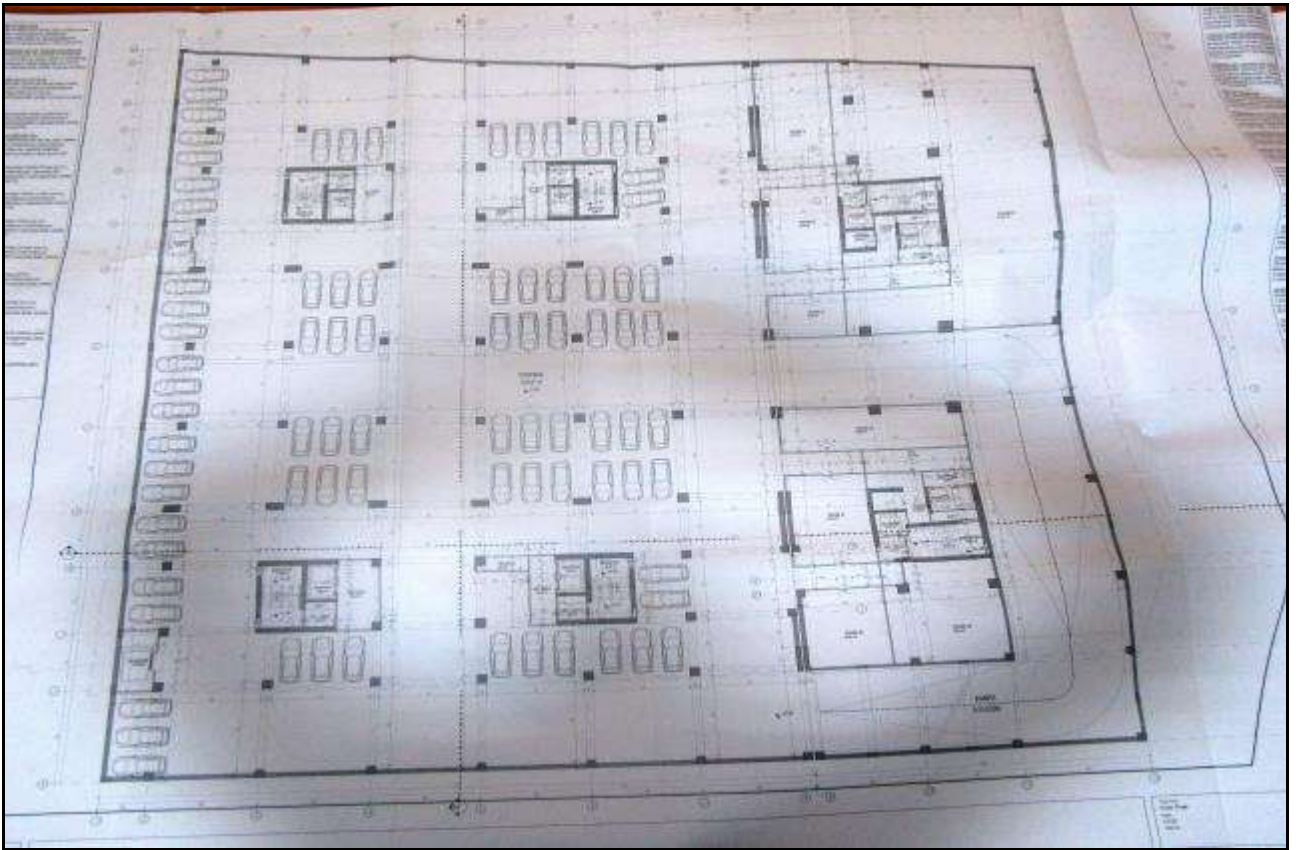
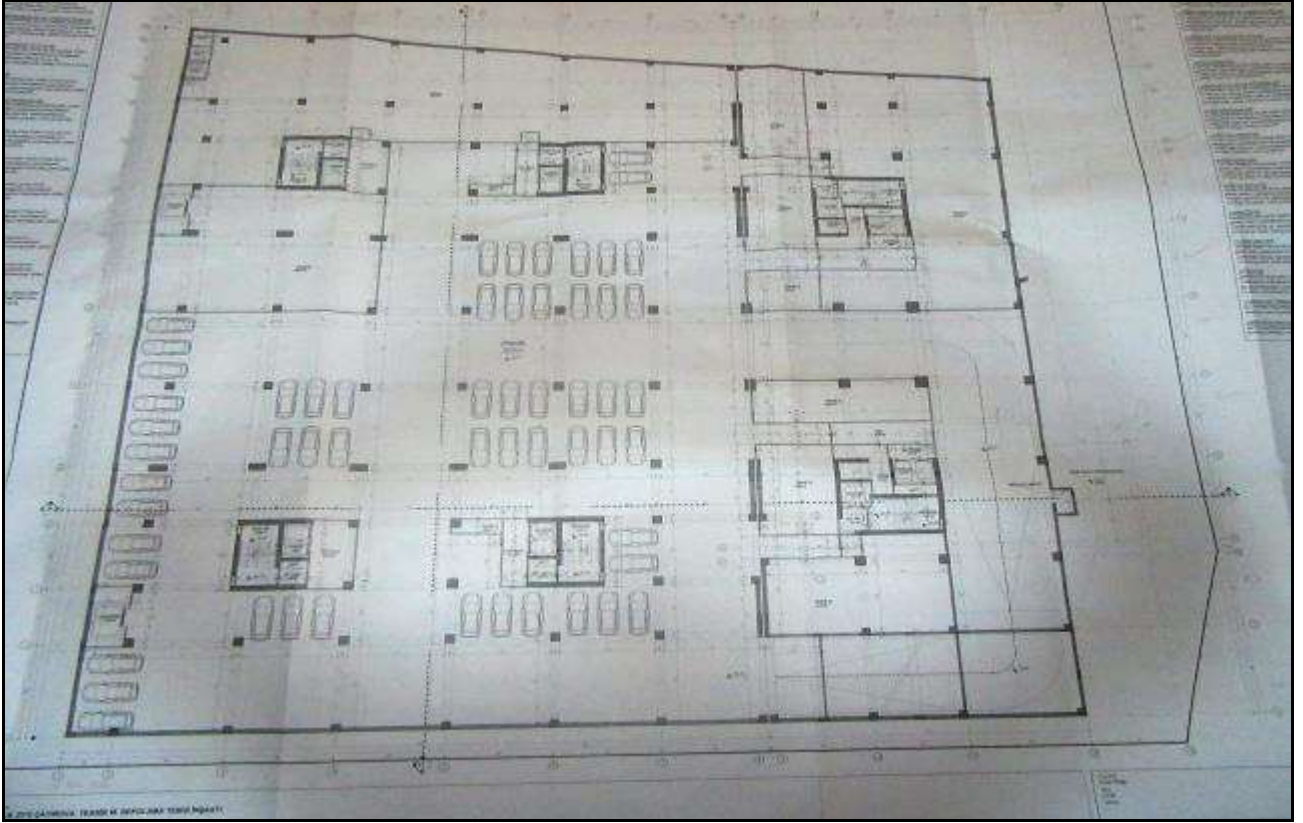
imar ve şehircilik müd. v.

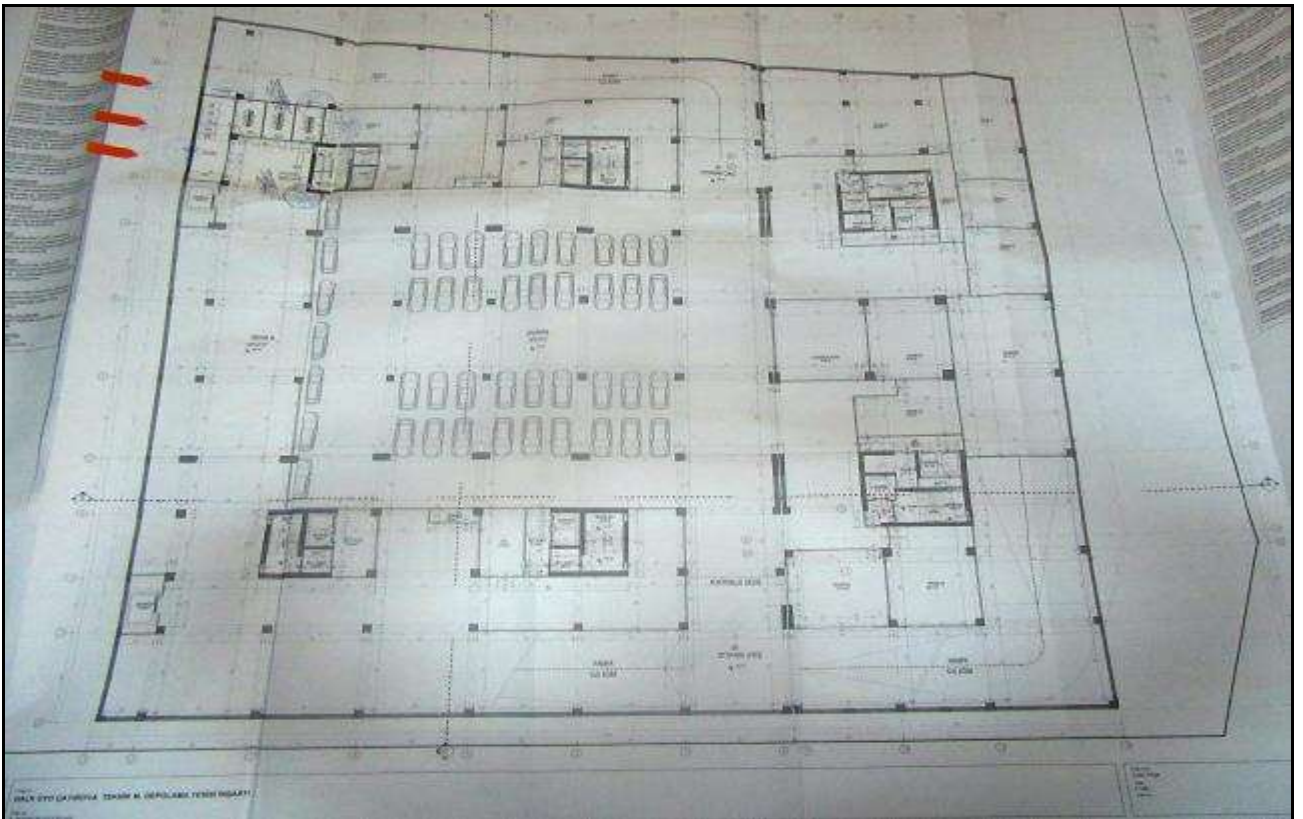
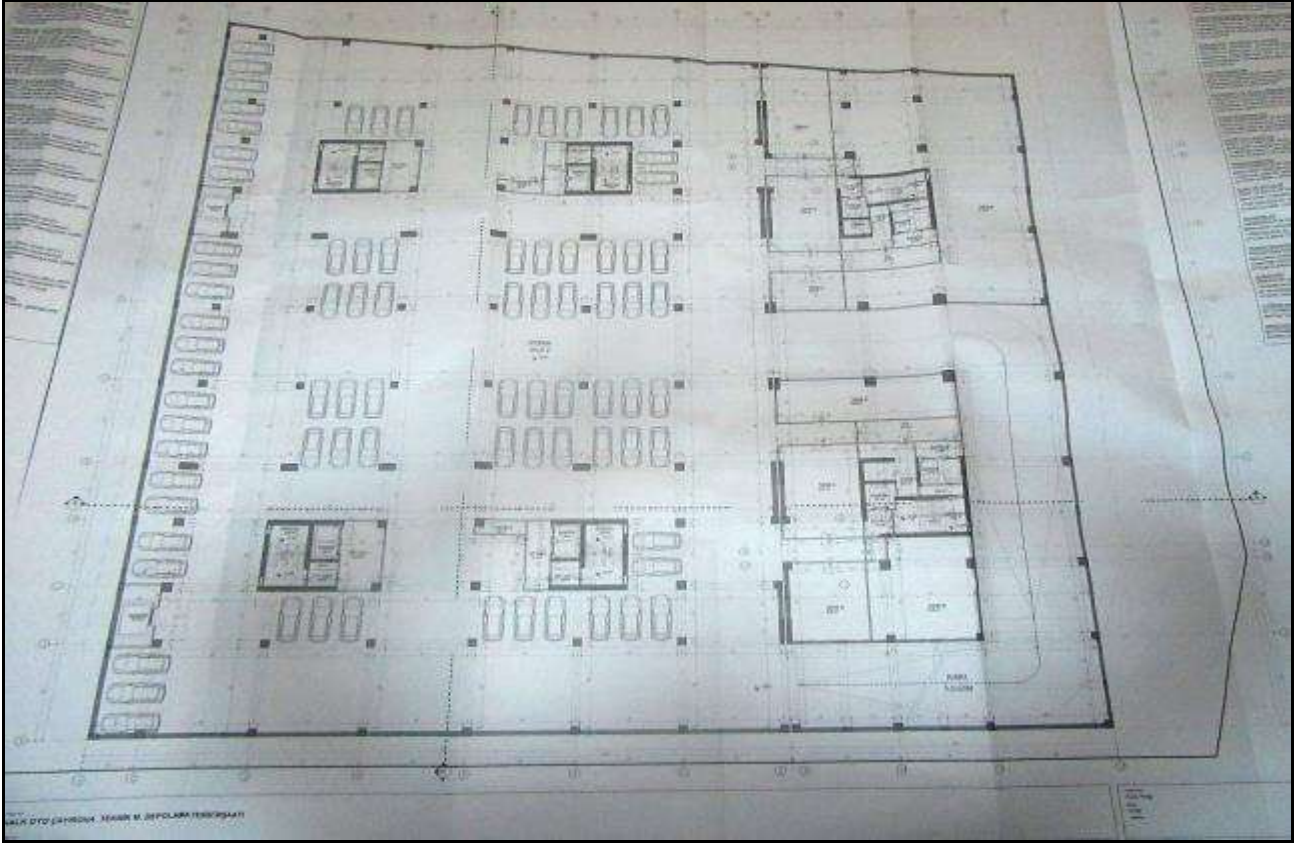
12.12.2014

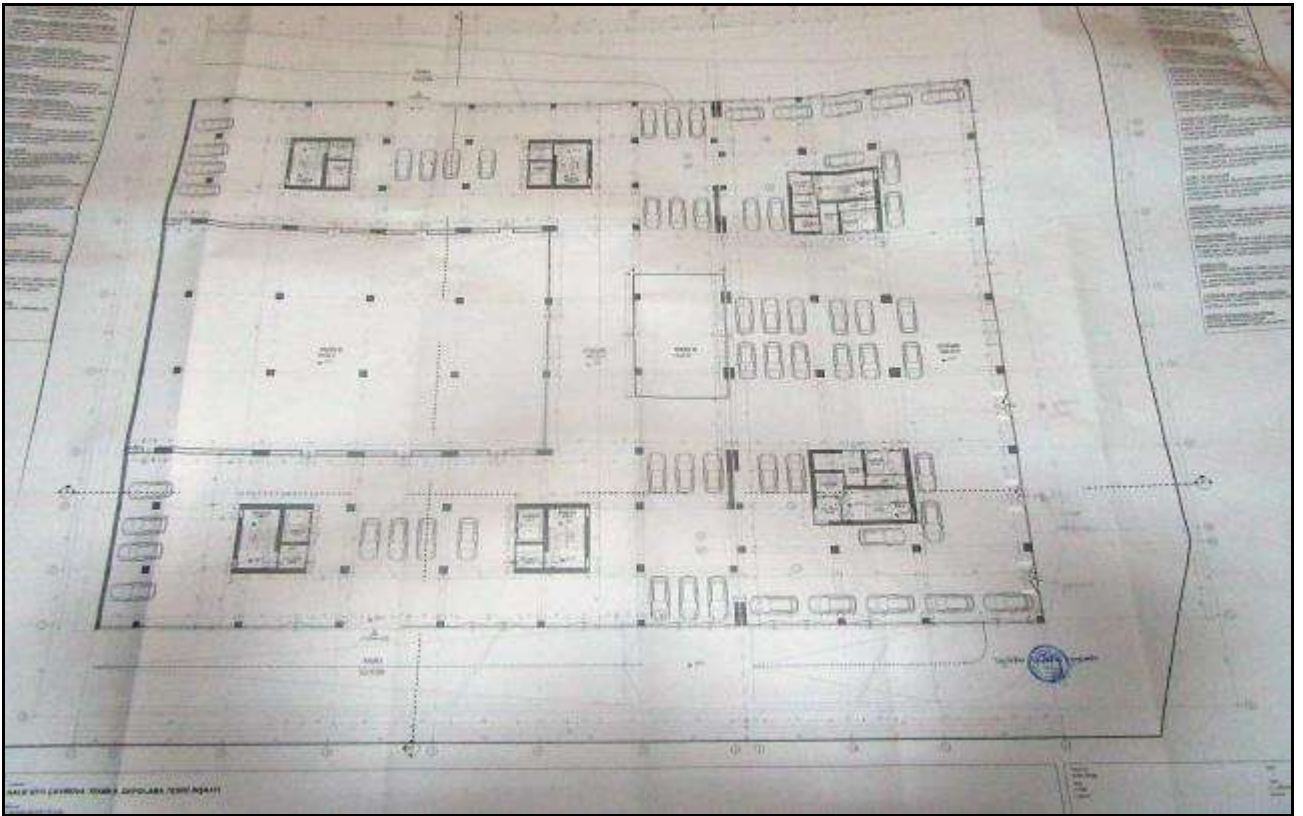
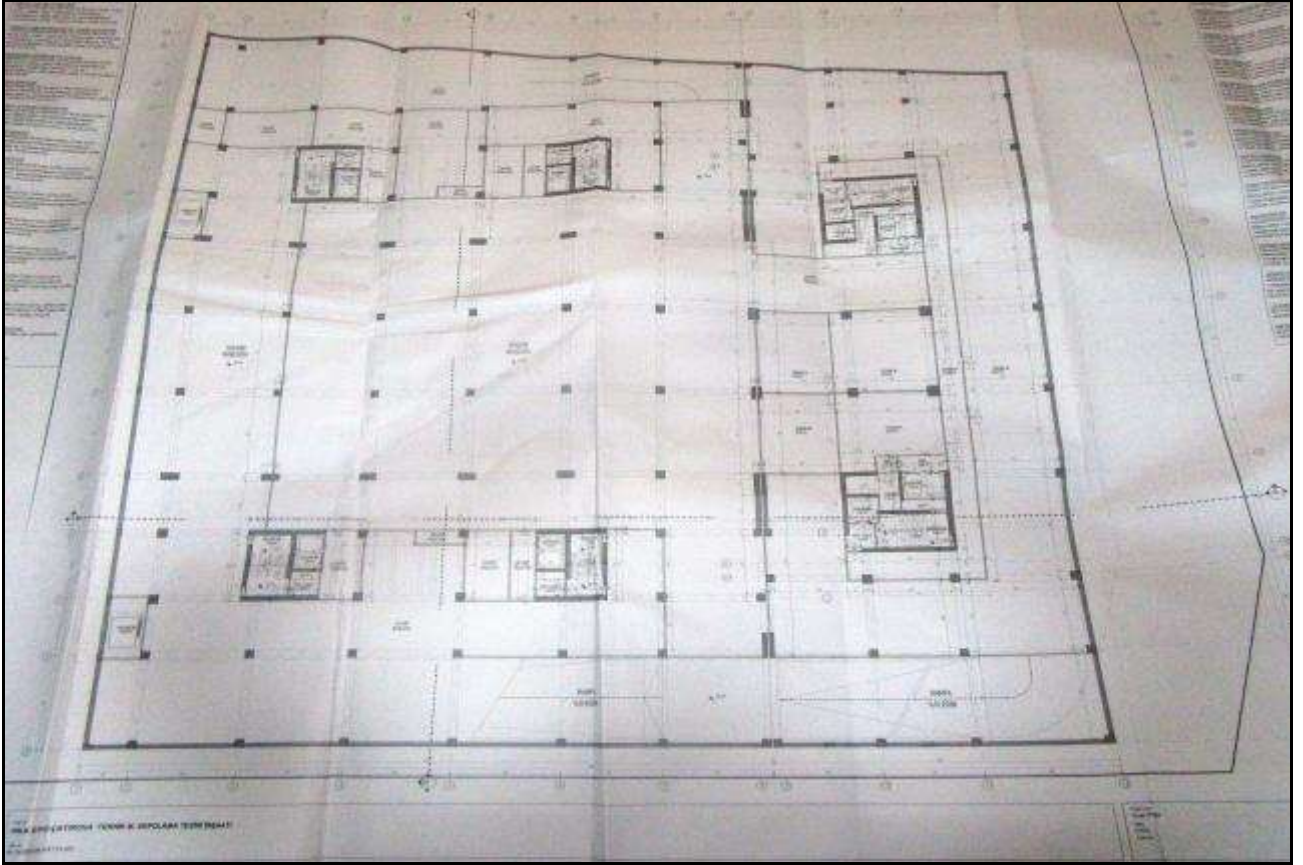
..... / / 20....

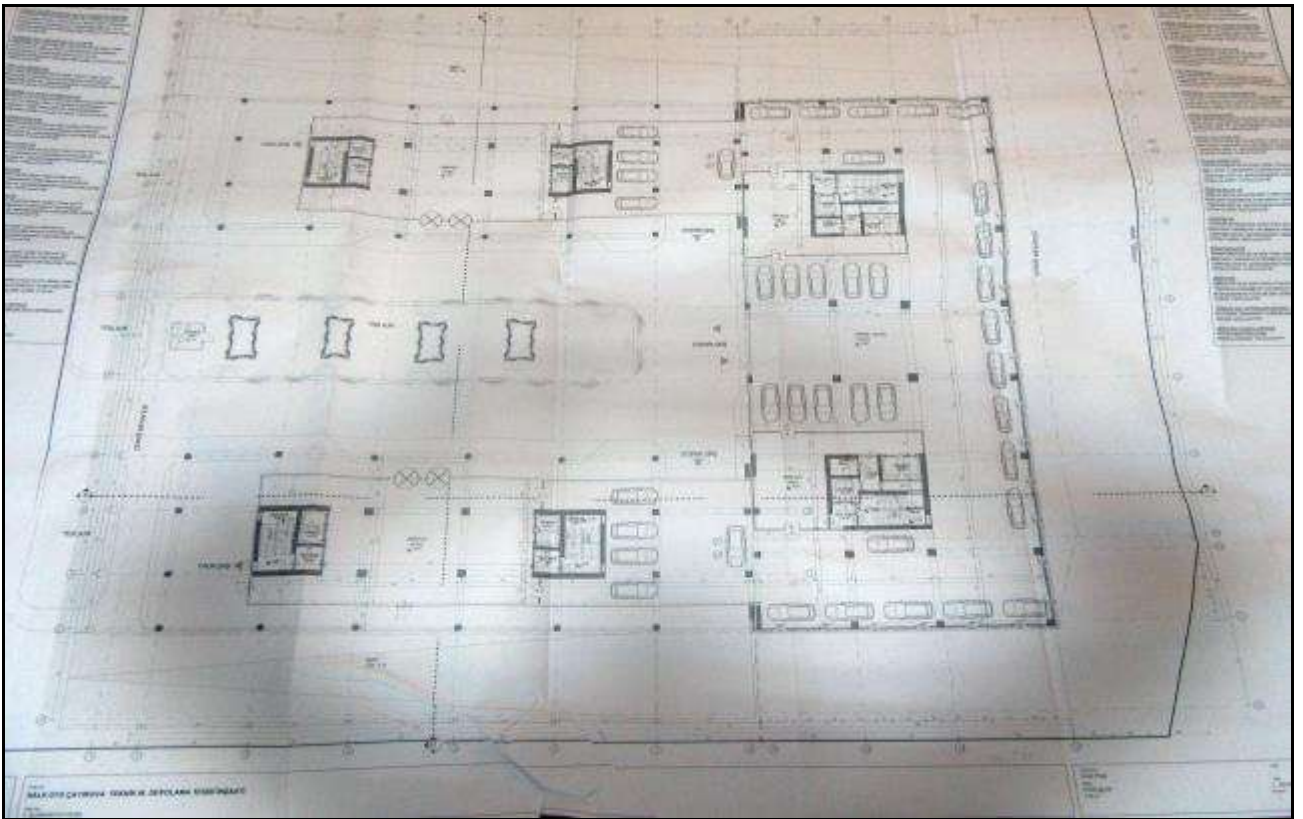
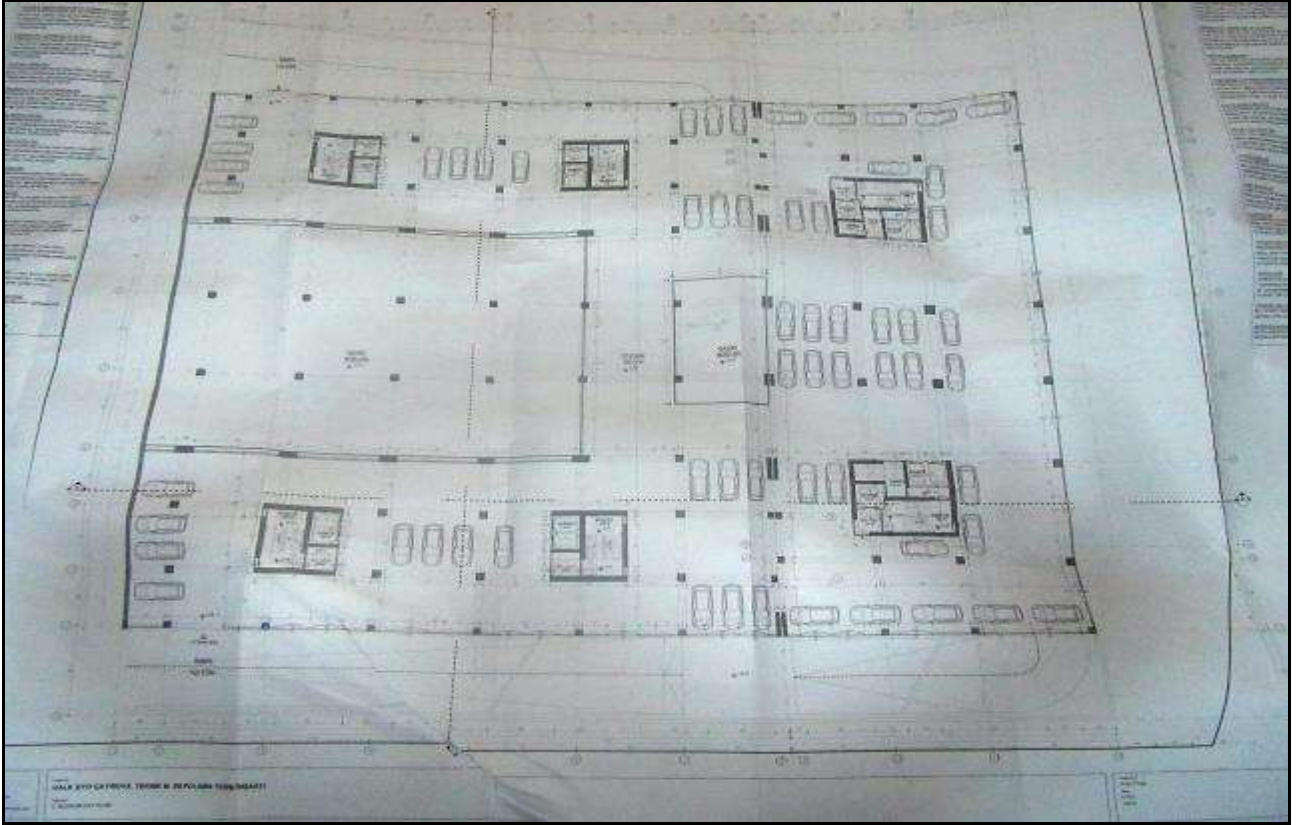
..... / / 20....

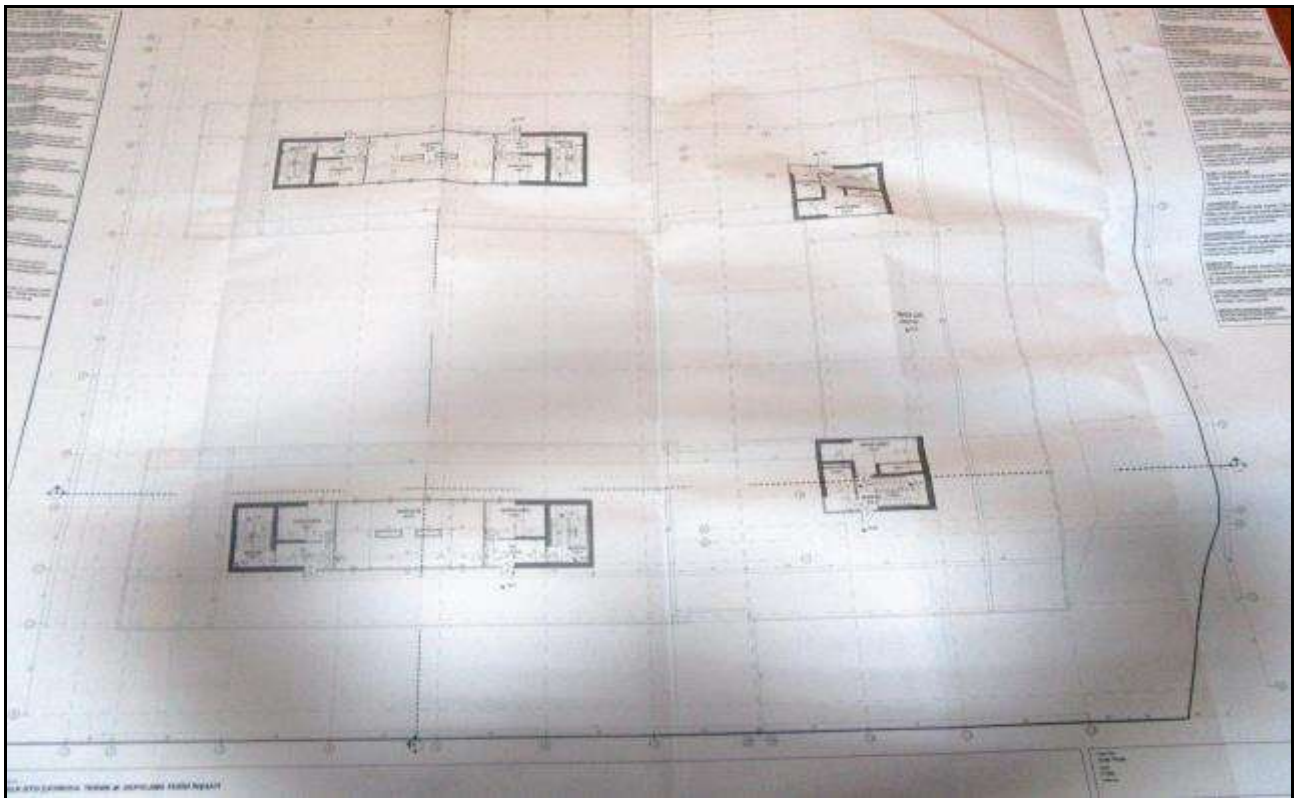
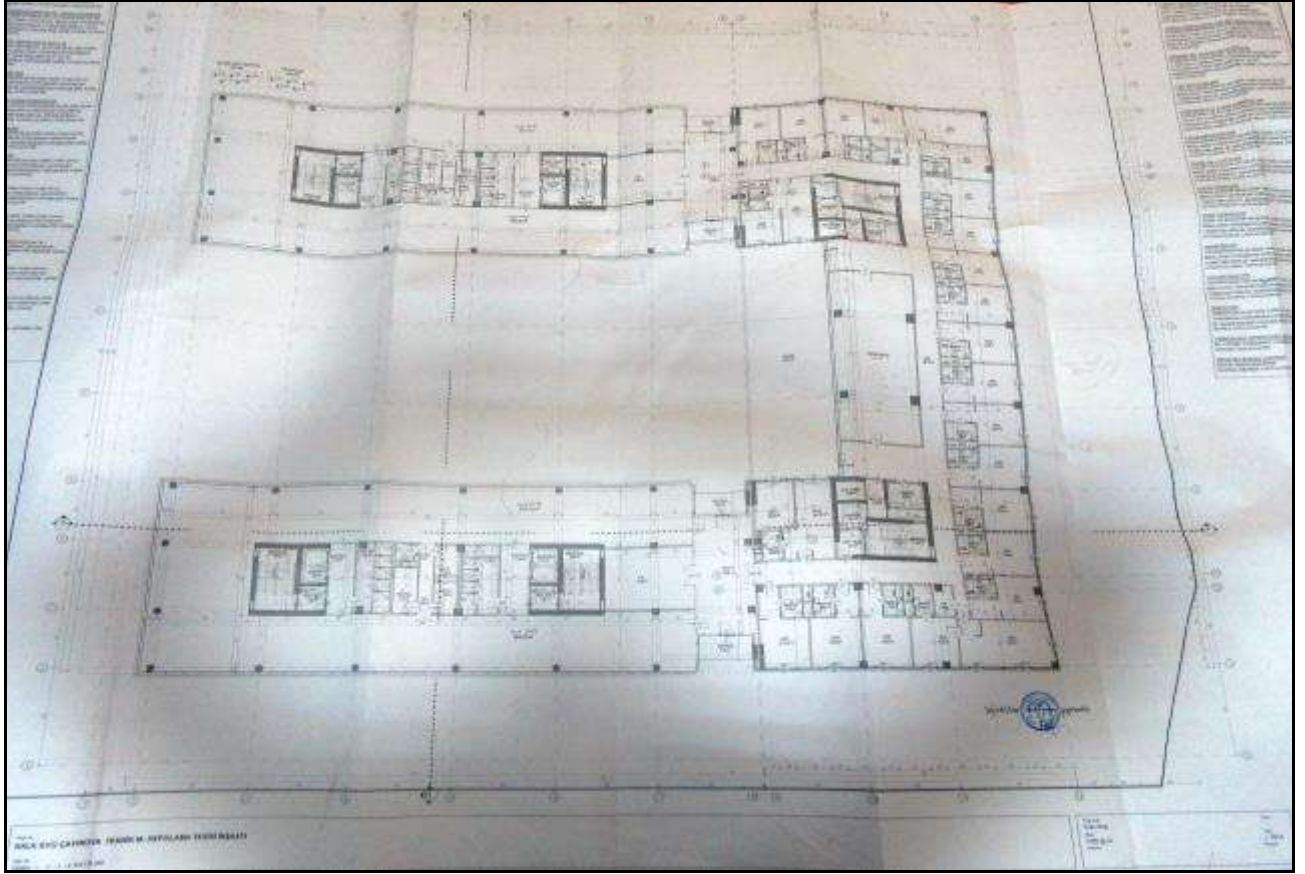


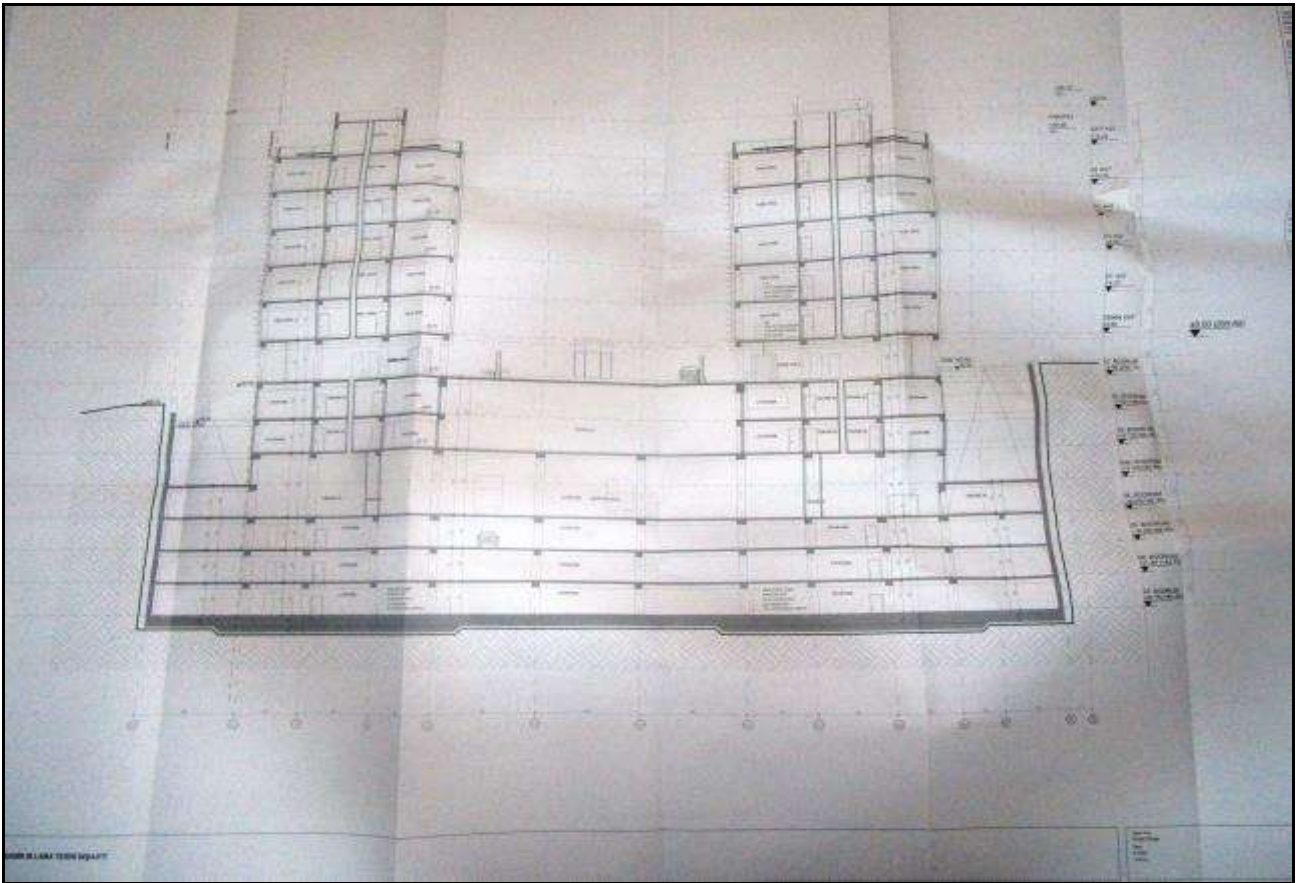
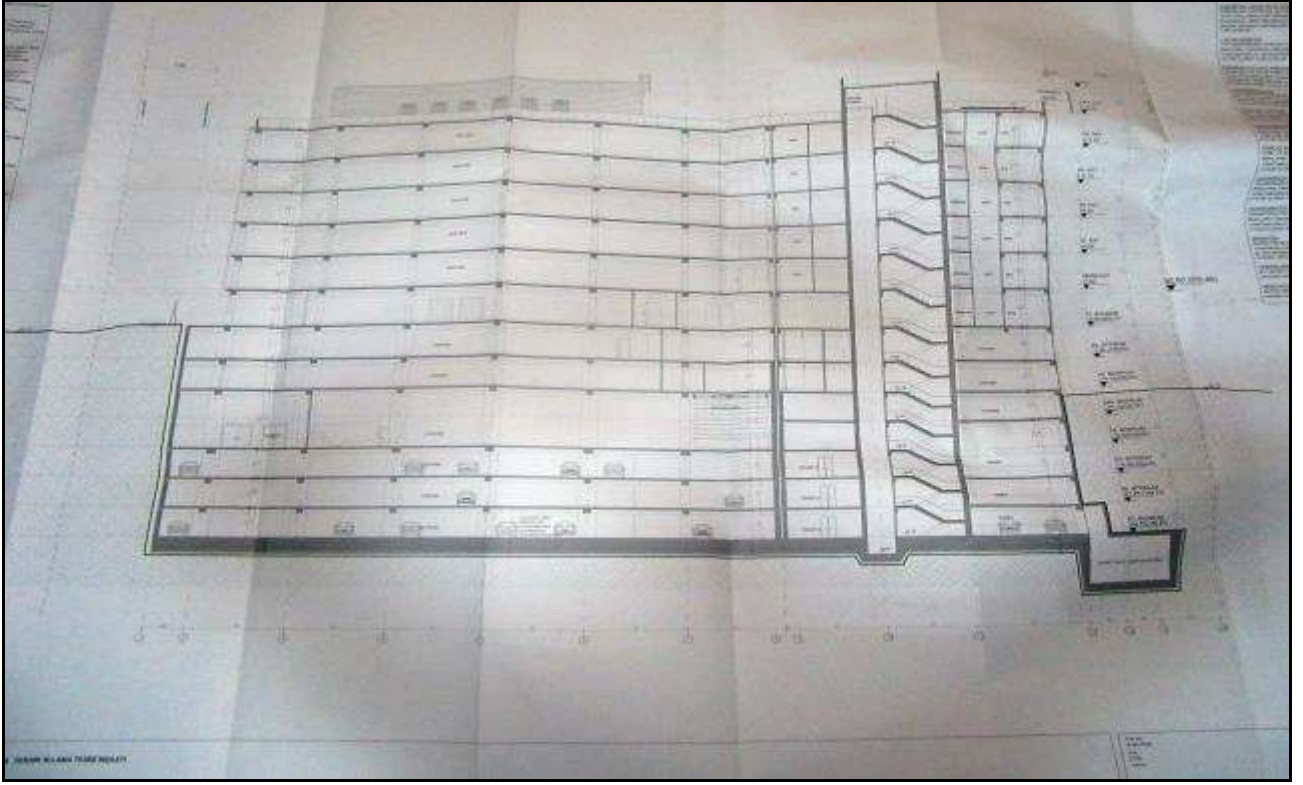


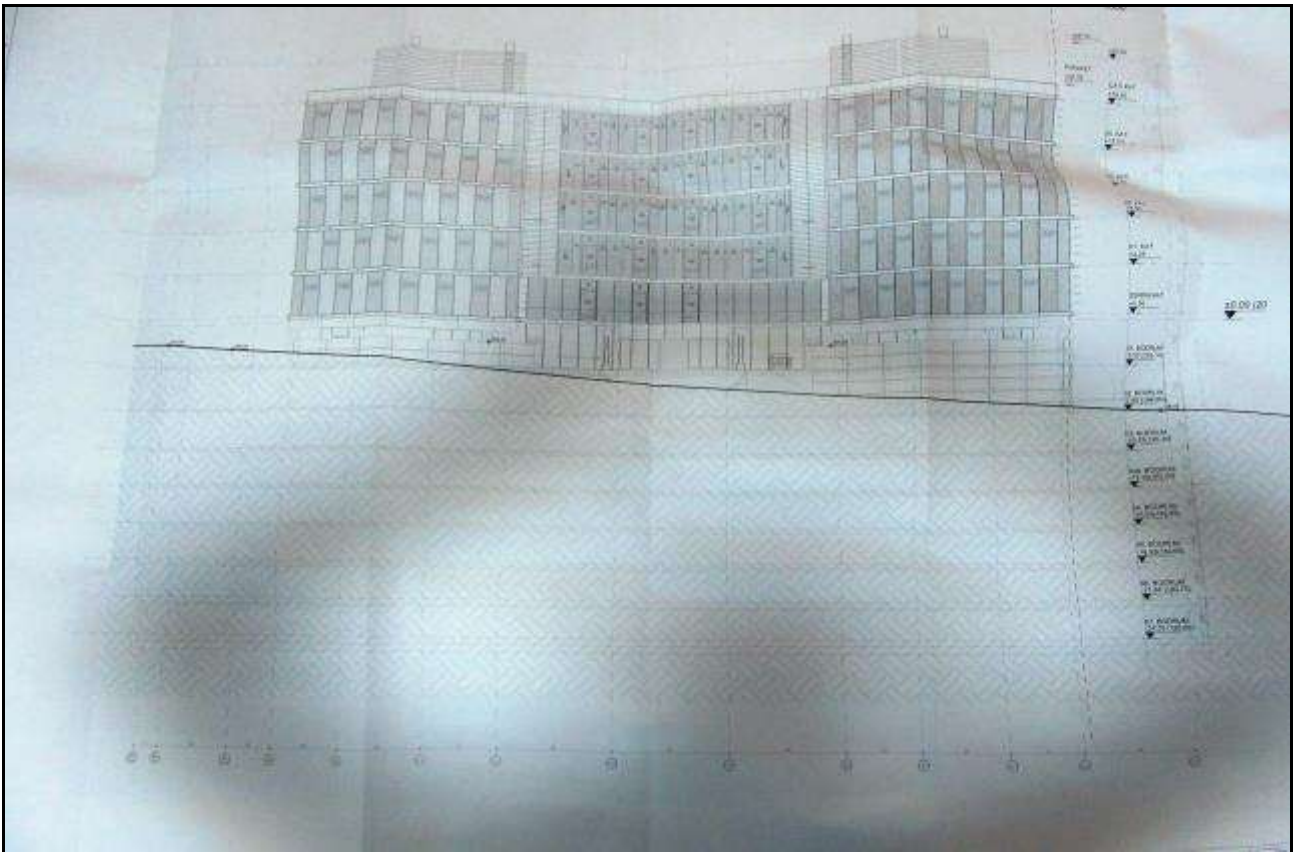
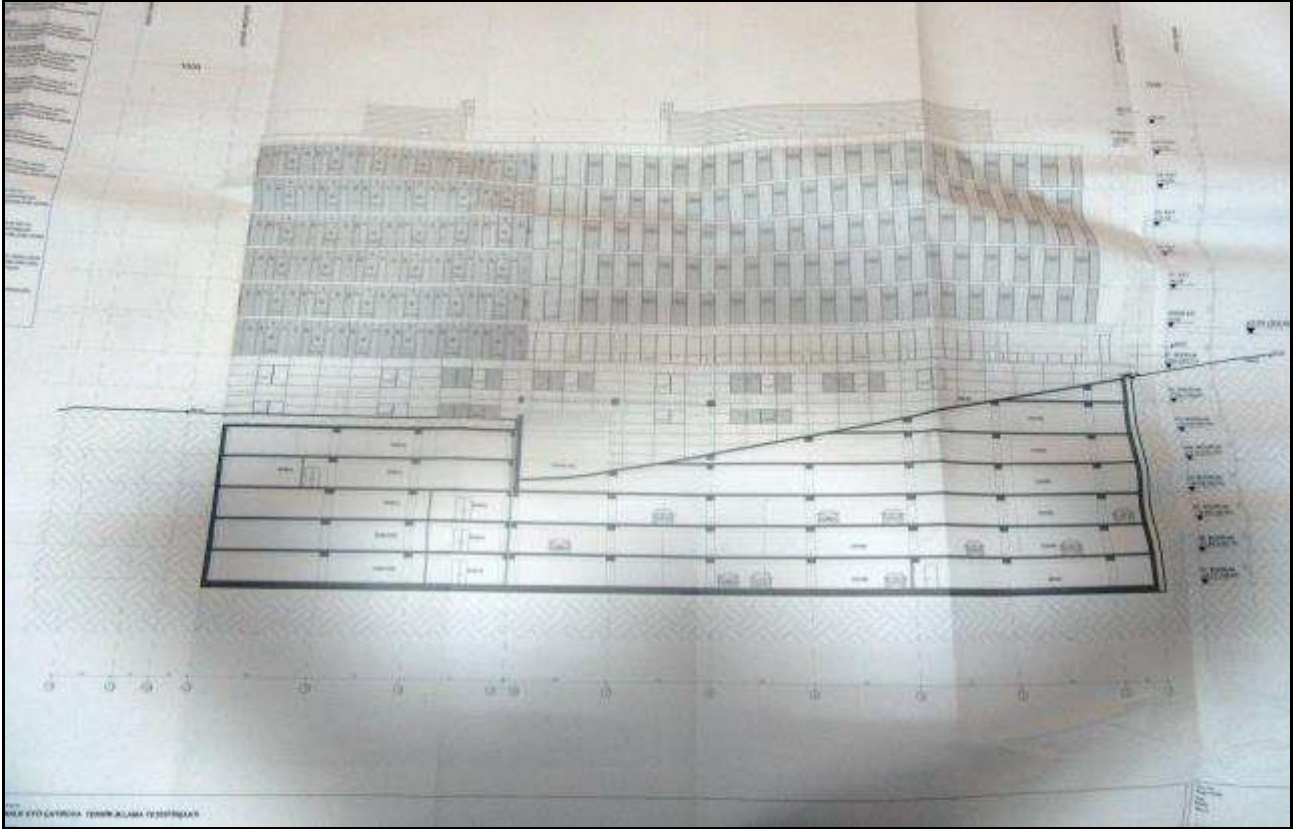


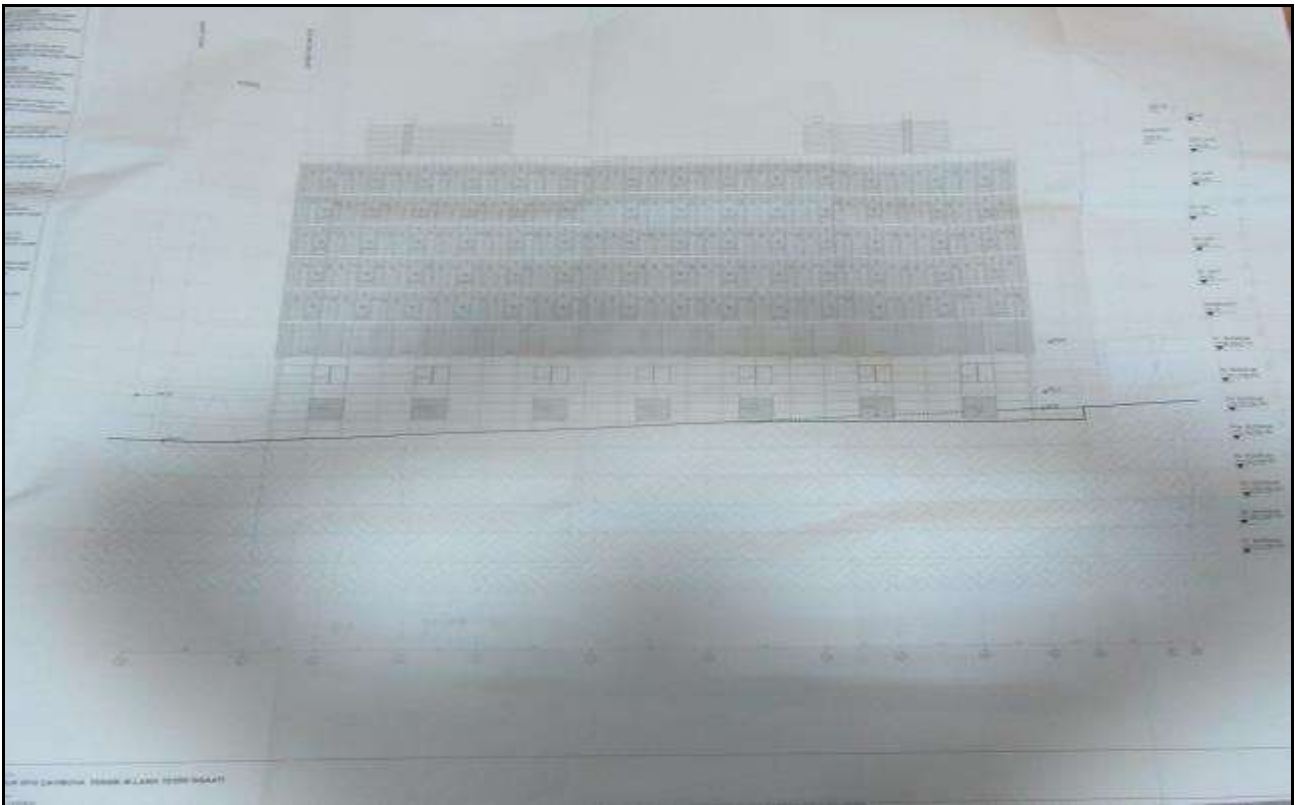
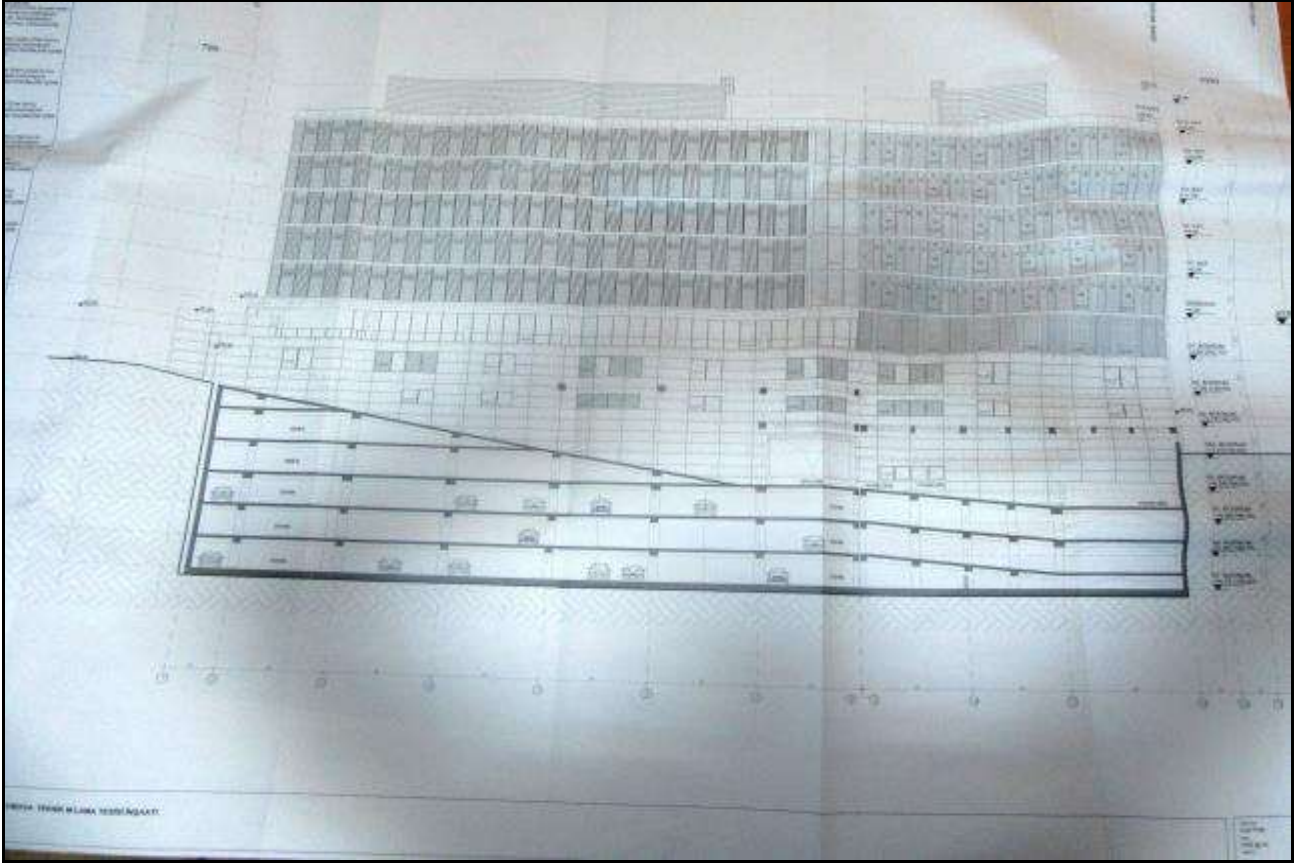












İMAR DURUM YAZISI

CAYIROVA
BELEDİYESİ

Sayı : 20613579-310.05-1172/9595
Konu : 420 Ada 26 Parsel Hakkında

24.10.2017

AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
(Atatürk Mah. Girne Cad. 11/5 Ataşehir- İSTANBUL)

İlgi : 19/10/2017 tarih ve 10000 sayılı yazı

İlgi dilekçenizde ilçemiz Şekerpınar Mahallesi, 420 ada, 26 nolu parselin imar durumu hakkında bilgi talep etmekteyiz.

İlgi yazınıza istinaden yapılan incelemede 420 ada, 26 nolu parselin bulunduğu alanda Şekerpınar Mahallesi 4/B Etap İmar Uygulaması İşlemi yapıldığı ve parselin 420 ada, 39 parsel 16.11.2016 tarih ve 9224 yevmiye no ile tescil edildiği anlaşılmıştır.

420 ada, 39 nolu parsel 15.05.2014 tarih ve 259 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:1,20, Hmax:5 Kat yapılaşma koşullarına ve yol cephesinden 5,00 metre, diğer cephelerden 10,00 metre çekme mesafelerine sahip olup, Ticaret Alanı lejantında yer almaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Refik TARTAR
Başkan, a.
Belediye Başkan Yardımcısı

YAPI RUHSATI

112501976

1. Proje Adı: ÇAYIROVA 2. Adres: ÇAYIROVA 3. Alan No: 103 4. Şehitlik No: PEVİT ÇARŞI 5. Dış Yapı No: 880 6. Mavi No:		7. Ölçümleri verilen alan: <input type="checkbox"/> 1. Alan yapı <input type="checkbox"/> 15. Tekrar inşaat <input type="checkbox"/> 2. İnşaat <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Eski inşaat yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek inşaat <input type="checkbox"/> 13. Pnömatik <input type="checkbox"/> 5. Kat inşaat <input type="checkbox"/> 14. Değişik inşaat <input type="checkbox"/> 6. Sıra <input type="checkbox"/> 16. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Çerçeve <input type="checkbox"/> 18. İçerme inşaatı <input checked="" type="checkbox"/> 8. Tamirat <input type="checkbox"/> 17. İnanat inşaatı <input type="checkbox"/> 9. Oran <input type="checkbox"/> 19. Başka tür inşaat		8. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.01.2015 9. Ruhsatın sıra no: 003 10. Ruhsatın no:		11. İşletme başlangıç tarihi: 12.03.2014 12. İşletme bitiş tarihi: 13.03.2014 13. İşletme başlangıç tarihi: 14.03.2014 14. İşletme bitiş tarihi: 15.03.2014 15. İşletme başlangıç tarihi: 16.03.2014 16. İşletme bitiş tarihi: 17.03.2014		17. Planlaşma planı sıra no: TICARET 18. Planın adı:		19. Planın alanı (m ²): 20. Planın inşaat alanı (m ²):	
21. Proje sahibinin adı: ÇAYIROVA İYİ HİSSE MÜDÜRLÜĞÜ 22. Proje sahibinin adresi:		23. DED nedeni sıra no: 10.01.2015 24. Planın inşaat alanı (m ²): 10.01.2016 25. Planın inşaat alanı (m ²): 10.01.2016 26. Ruhsatın geçerli olduğu tarih: 09.01.2016									

Yapı Mütahhidinin 27. AD Soyad: MURAT KARADUMAN, TC Kimlik No: 406642996 28. İşletme No: 22747 29. İşletme No: MASLAK				Şantiye Şefinin 30. AD Soyad: BİLGİN GÜLŞİR, İMZA: BİLGİN GÜLŞİR 31. İşletme No: 219780254 32. İşletme No: 54389					
33. İşletme No: 242219024410 34. İşletme No: 25.03.2014 35. İşletme No: 1		36. İşletme No: 2054215448044621 37. İşletme No: 25.11.2014 38. İşletme No: 1		39. İşletme No: 219780254 40. İşletme No: 25.11.2014 41. İşletme No: 1		42. İşletme No: 219780254 43. İşletme No: 25.11.2014 44. İşletme No: 1		45. İşletme No: 219780254 46. İşletme No: 25.11.2014 47. İşletme No: 1	

48. Adres: MASLAK MAH. ESKİ BÜYÜKÇİRAĞ CAD. ÖZ 2000 PLAZA BLOK NO: 7 İÇ KAPI NO: 52 SARIYER / İSTANBUL		49. Adres: YENİKENT MAH. 3477. SK. LODOĞ 3 SİTESİ NO: 84 İÇ KAPI NO: 13 DEĞER / KOCALUI	
--	--	---	--

Alan Kısımları İlgili Özellikler 50. Alan genişliği: 1 51. Alan yüksekliği: 2 52. Alan alanı (m ²): 52779			Yapı ile İlgili Özellikler 53. Alan alanı (m ²): 1 54. Yapı alanı (m ²): 1 55. Yapı alanı (m ²): 1 56. Toplam alan (m ²): 2 57. Toplam alan (m ²): 2 58. Toplam alan (m ²): 2 59. Toplam alan (m ²): 2 60. Toplam alan (m ²): 2 61. Toplam alan (m ²): 2 62. Toplam alan (m ²): 2 63. Toplam alan (m ²): 2 64. Toplam alan (m ²): 2 65. Toplam alan (m ²): 2 66. Toplam alan (m ²): 2 67. Toplam alan (m ²): 2 68. Toplam alan (m ²): 2 69. Toplam alan (m ²): 2 70. Toplam alan (m ²): 2		
---	--	--	--	--	--

Özellikler 71. Alan alanı (m ²): 52779			72. Alan alanı (m ²): 1 73. Alan alanı (m ²): 1 74. Alan alanı (m ²): 1 75. Alan alanı (m ²): 1 76. Alan alanı (m ²): 1 77. Alan alanı (m ²): 1		
--	--	--	--	--	--

78. Alan alanı (m ²): 1 79. Alan alanı (m ²): 1 80. Alan alanı (m ²): 1 81. Alan alanı (m ²): 1 82. Alan alanı (m ²): 1 83. Alan alanı (m ²): 1 84. Alan alanı (m ²): 1 85. Alan alanı (m ²): 1 86. Alan alanı (m ²): 1 87. Alan alanı (m ²): 1 88. Alan alanı (m ²): 1 89. Alan alanı (m ²): 1 90. Alan alanı (m ²): 1		91. Alan alanı (m ²): 1 92. Alan alanı (m ²): 1 93. Alan alanı (m ²): 1 94. Alan alanı (m ²): 1 95. Alan alanı (m ²): 1 96. Alan alanı (m ²): 1 97. Alan alanı (m ²): 1 98. Alan alanı (m ²): 1 99. Alan alanı (m ²): 1 100. Alan alanı (m ²): 1	
---	--	---	--


91. Alan alanı (m ²): 1 92. Alan alanı (m ²): 1 93. Alan alanı (m ²): 1 94. Alan alanı (m ²): 1 95. Alan alanı (m ²): 1 96. Alan alanı (m ²): 1 97. Alan alanı (m ²): 1 98. Alan alanı (m ²): 1 99. Alan alanı (m ²): 1 100. Alan alanı (m ²): 1		91. Alan alanı (m ²): 1 92. Alan alanı (m ²): 1 93. Alan alanı (m ²): 1 94. Alan alanı (m ²): 1 95. Alan alanı (m ²): 1 96. Alan alanı (m ²): 1 97. Alan alanı (m ²): 1 98. Alan alanı (m ²): 1 99. Alan alanı (m ²): 1 100. Alan alanı (m ²): 1	
---	--	---	--

101. Alan alanı (m ²): 1 102. Alan alanı (m ²): 1 103. Alan alanı (m ²): 1 104. Alan alanı (m ²): 1 105. Alan alanı (m ²): 1 106. Alan alanı (m ²): 1 107. Alan alanı (m ²): 1 108. Alan alanı (m ²): 1 109. Alan alanı (m ²): 1 110. Alan alanı (m ²): 1		101. Alan alanı (m ²): 1 102. Alan alanı (m ²): 1 103. Alan alanı (m ²): 1 104. Alan alanı (m ²): 1 105. Alan alanı (m ²): 1 106. Alan alanı (m ²): 1 107. Alan alanı (m ²): 1 108. Alan alanı (m ²): 1 109. Alan alanı (m ²): 1 110. Alan alanı (m ²): 1	
--	--	--	--

111. Alan alanı (m ²): 1 112. Alan alanı (m ²): 1 113. Alan alanı (m ²): 1 114. Alan alanı (m ²): 1 115. Alan alanı (m ²): 1 116. Alan alanı (m ²): 1 117. Alan alanı (m ²): 1 118. Alan alanı (m ²): 1 119. Alan alanı (m ²): 1 120. Alan alanı (m ²): 1		111. Alan alanı (m ²): 1 112. Alan alanı (m ²): 1 113. Alan alanı (m ²): 1 114. Alan alanı (m ²): 1 115. Alan alanı (m ²): 1 116. Alan alanı (m ²): 1 117. Alan alanı (m ²): 1 118. Alan alanı (m ²): 1 119. Alan alanı (m ²): 1 120. Alan alanı (m ²): 1	
--	--	--	--



TAPU SENEDİ

İl	KOCAELİ	<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ÇAYIROVA						
Mahallesi	ŞEKERPINAR2						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
9.555.000,00		G22B19A1B	420	26	ha	m ²	dm ²
15,652,00					m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 42874952					
	Edinme Sebebi	Tanicamı MUSTAFA ERENGÜL - HÜSEYİN OĞLU adına kayıtlı İKEN HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam 44230					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	6174	41	3988		11/09/2012	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur Hasan BULUT Tapu Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : 1- Mülkiyet gayrimenkul değerler için devir işlemlerine ilişkin mevzuat hükümleridir. 2- Tapu Sicil Kurumu Müdürlüğüne bu belge adresiyle gönderilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih	

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdın Alanı: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/16/2017 21:18:07 PM

Makbuz No: 179617149366	Dekont No: 20171216-912-F00327	Baguru No: 14936	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parcel:	420/39
Taşınmaz ID:	04663728	Yüzölçüm (m2):	15652.00
İl/İlçe:	POCAELİ/ÇAYIROVA	Ana Taşınmaz Mülelik:	ARSA
Kurum Adı:	Çayirova TM		
Mahalle/Köy Adı:	SEMERPINAR M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	54/5304		
Kayıt Durumu:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(M1) 362279316	(TIN: 6955611) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN: 4560466076	-	1 / 1	15652.00	Çayirova TM İmar (TIN) 16/11/2016 - 9224	-

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



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 Tebliğ"i 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.


İlkey 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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


Mustafa Zeki ÖZTANGUT
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

20/8/2010

Konu :

8536

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda, Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul 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 tarafımızca 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

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
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına 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

Anıtkökü 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 DALGIC
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 ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 YETKİLİ : Selçuklu / Konya YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN 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 yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktileri 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 karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, 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> A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN </p> <p style="text-align: center;"> İMZA İMZA İMZA </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 Salıpazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı 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 haleri yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p> <p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onayı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairesini dosyasında saklıdır.</small> </p>	
		<p> KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yemin İmzaya Yetkili Başkatiptir Abdurrahman LOSUN </p> 
<p> KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabruz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363 </p>		