



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇAYIROVA / KOCAELİ

(4 Katlı Arşiv Merkezi Binası ve 14 Katlı Operasyon Merkezi
Binası)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALGGYO-32-REVİZE

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarih sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	11.04.2019 / 2018-HALGGYO-32-REVİZE
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar 2 Mahallesi, 420 ada, 39 numaralı parselde kayıtlı A Blok Arşiv Merkezi, B Blok Operasyon Merkezi olarak inşa edilmekte olan "Arsa" vasıflı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	12.04.2019
RAPOR TARİH VE NO	15.04.2019 / 2018-HALGGYO-32-REVİZE
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	26.12.2018 tarihinde, saat 17:35 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz takyidat kaydı aşağıdaki gibidir. Şerh: İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -Bu parsel üzerinde krokide (A) ile gösterilen 190,50 m ² 'lik kısmında TEDAŞ lehine irtifak hakkı kurulmuştur. SÜRESİZ SÜRE İLE (12.03.2018 tarih ve 1990 yevmiye)
İMAR DURUMU	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada, 39 numaralı parsel; 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 5 m, diğer cephelerden 10 m. çekme mesafelerine sahip 'Ticaret Alanı' lejantında kalmaktadır. *Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili güncel imar durumu hakkında 06.11.2018 tarihli dilekçe ile Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvurulmuş olup rapor tarihi itibarı ile dilekçemize yazılı cevap averilmemiştir. İmar durum yazısın tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.
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: 218.300.000,-TL (İKİYÜZONSEKİZMİLYONÜÇYÜZBİNTÜRLİRASI) HER İKİ BLOK %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 225.260.000,-TL (İKİYÜZYİRMİBEŞMİLYONBİNİKİYÜZATMIŞBİNTÜRLİRASI) A BLOK ARŞİV MERKEZİ KİRA DEĞERİ : 587.000,-TL (BEŞYÜZSEKSENEDİBİNTÜRLİRASI) B BLOK OPERASYON MERKEZİ %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA KİRA DEĞERİ : 346.000,-TL (ÜÇYÜZKIRKALTİBİNTÜRLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 933.000,-TL/AY (DOKUYÜZDOKSANÜÇBİNTÜRLİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ : 11.196.000,-TL/YIL (ONBİRMİLYONYÜZDOKSANALTİBİNTÜRLİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	Sezay ERNEK (SPK Lisans No: 400337)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-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	36
8-1 Uydu Fotoğrafı	36
8-2 Fotoğraflar	36-...-38
8-3 Belgeler	39-...-60
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	61
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	61
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	62
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	63
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	64
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	65

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 Sermaye Piyasası Kurulunun talebine istinaden şirketimiz tarafından 15.04.2019 tarihinde 2018-HALGGYO-32-REVİZE rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

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

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR tarafından gayrimenkul mahallinde 23.12.2018 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 27.12.2018 tarihinde hazırlanan rapor üzerinden 15.04.2019 tarihinde revize edilmiştir.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

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

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, 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 İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar2 Mahallesi'nde 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.

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

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

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

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

Demografik Yapısı

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

Ekonomik Yapısı

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

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

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



yakma tesisleri gibi alt yapı olanakları gelişmiştir. Gebze OSB, TOSB Otomotiv ve Yan Sanayi İhtisas OSB, Makine İhtisas OSB, İMES Makine İhtisas OSB, Gebze Kimya İhtisas OSB, Gebze Plastikçiler OSB, Dilovası OSB, Arslanbey OSB, Gebze Güzeller OSB, Gebze Kömürçüler İhtisas OSB, Alikahya OSB, Asım Kibar OSB faaliyette olan OSB ler olup Küçük Sanayi Sitesi(KSS) olarak Gebze KSS, İzmit Küçük KSS, Köseköy KSS, Gebze Hasköy KSS, Yarımca KSS, Darıca KSS ve Gölcük(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 teknoloji ve yüksek katma değerli yatırımlara yönelim başlamıştır.

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

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

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

Ulaşımı

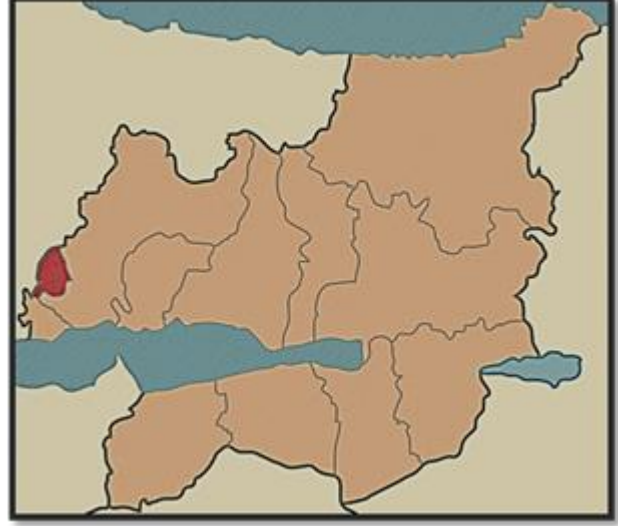
Kocaeli bölgesel ölçekte önemli karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul ile İzmir'i birbirine bağlayacak olan Otoyol 5 projesi, Gebze'den başlamaktadır. Ayrıca, İzmit Körfezi'nin iki yakası arasında Osman Gazi Köprüsü bulunmaktadır.

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

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

Çayırova İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

Çayırova 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 Çayırova 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, Çayırova mahallesi ve Yenimahalle'nin birleştirilmesi sonucu ilçe statüsü kazanan Çayırova, 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. Çayırova ilçesi 29.070,930 m² yüzölçümüne ve 122.460 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir. Çayırova 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 Çayırova'ya Anadolu'nun çeşitli yörelerinden yoğun bir göç yaşanmıştır. Çayırova ve civarında yaygın olarak küçük çaplı tarım işletmeciliği yapılmaktadır. İzmit Körfezi'nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırılık bir alana önceden beri Çayırova 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 Çayırova'ya adını vermekle birlikte yeni statü ile Gebze ilçesi sınırları içerisinde kalmış, bölgenin güneyinde yer alan ve Çayırova - Yenimahalle olarak bilinen mahalleler Çayırova ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir.

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

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

26.12.2018 tarihinde, saat 17:35 itibarıyla müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda yazılı şerh kaydı bulunmaktadır.

Şerh: İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -Bu parsel üzerinde krokide (A) ile gösterilen 190,50 m2 lik kısmında TEDAŞ lehine irtifak hakkı kurulmuştur. SÜRESİZ SÜRE İLE (12.03.2018 tarih ve 1990 yevmiye) Not: İlgili şerh TEDAŞ tarafından uygulanan rutin bir işlemdir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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'nden alınan bilgiye göre; "Ana 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" 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 Arşiv 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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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

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



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

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

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

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

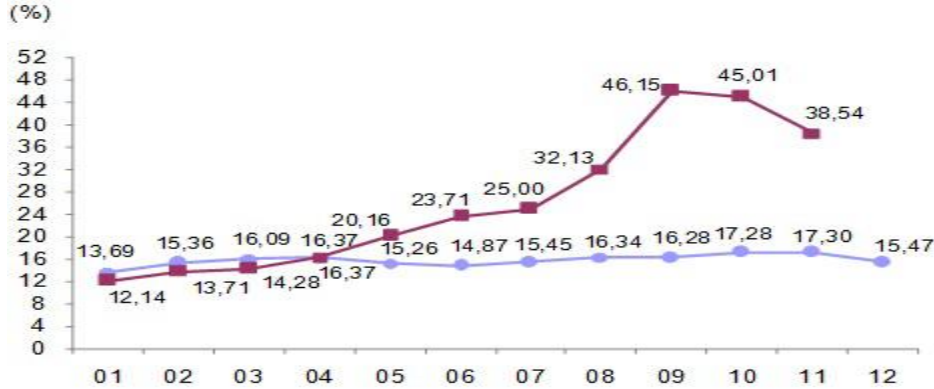
Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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

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

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

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



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

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

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

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

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

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

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

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



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

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



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

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



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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m² iken bunun 54,9 milyon m²'si konut, 31,3 milyon m²'si konut dışı ve 19,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m² ile Ankara, 5 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

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

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

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile

toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m² ile Ankara, 6,7 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

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

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

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

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

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

Konut satış sayıları, 2017-2018

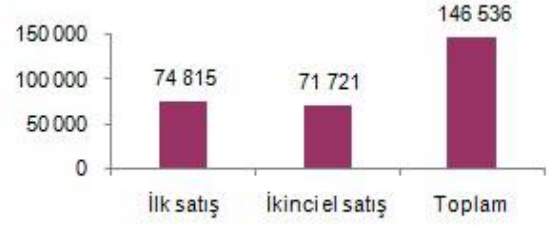
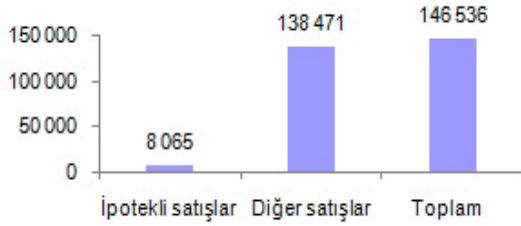


İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164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

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138 471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12

589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış seklne göre konut satışı, Ekim 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018

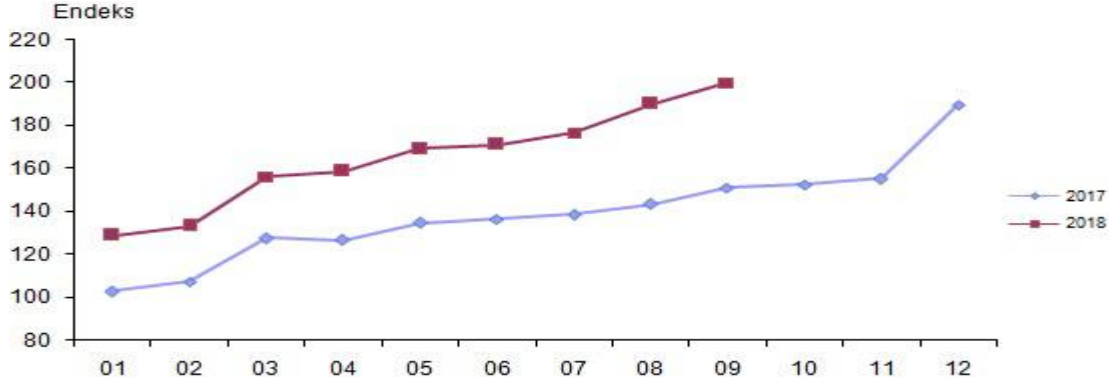


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken,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

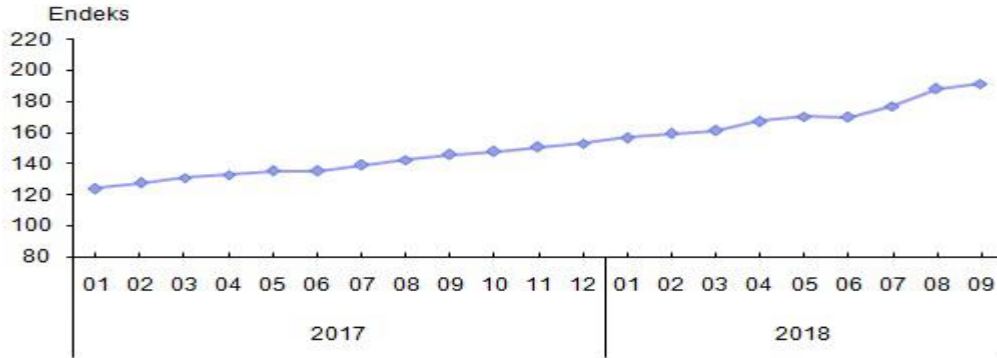
İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları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

Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

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



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



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

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

Sektörler	Arındırılmamış Endeks	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
		Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	198,7	200,1	32,3	191,5	1,8
Sanayi	222,7	223,8	49,4	215,2	5,4
İnşaat	188,3	192,0	3,5	201,7	-3,2
Ticaret	183,9	185,5	26,2	176,9	-0,1
Hizmet	205,0	205,5	37,1	187,6	2,8



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

İmar Durumu

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, 420 ada, 39 numaralı parsel; 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.

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

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 Sayılı 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 Bağlantısı'ndan güneybatı istikametinde ilerlenerek gişelerden çıkılır. Bu cadde üzerinde ~1300 m ilerlenerek sola Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi'ne dönülür. Cadde üzerinde ~1400 m ilerlenerek Ramada Plaza önünden sağa Kartopu Sokağına 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 İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde konumlu 15.652,00 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli A Blok Arşiv 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 Arşiv 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.

Arşiv 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. Arşiv merkezlerinde işlenen ve saklanan verinin önem derecesine göre elektrik, mekanik, güvenlik sistemleri değişmektedir. Genel olarak düşünüldüğünde arşiv 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 güvenlikli 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 Arşiv 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 güvenlikli 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 güvenlikli 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 vb. 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 vb. 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 vb. 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 vb. 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 vb. 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

REMAX: Birkan ATAMER-0532 513 48 47

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer yapılaşma koşullarına sahip, "Ticaret Alanı" imarlı 17.993 m² yüzölçümlü arsanın 26.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın konum itibarıyla dezavantajlı olup pozitif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	17.993	1.445 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	m ²	1.878 TL/m ²

EMSAL 2 - AREA EMLAK - 0262 743 00 00

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, TEM otoyolu cephe benzer yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret Alanı" imarlı, 8.737 m² yüzölçümlü arsa 35.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın konum itibarıyla avantajlı olup negatif yönde % 45 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.092 m ²	4.005 TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.605 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		1.983 TL/m ²

EMSAL 3 – TUZLA-ŞULE EMLAK - 0532 773 39 62

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer yapılaşma koşullarına haiz, "Ticaret Alanı" imarlı, 3.050 m² yüzölçümlü arsa 6.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.050 m ²	2.131, TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		1.917 TL/m ²

EMSAL 4 – ÖZSOY GAYRİMENKUL- 0532 350 47 00

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer yapılaşma koşullarına haiz, "Ticaret Alanı" imarlı, 987 m² yüzölçümlü arsa 2.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	987 m ²	2.026 TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		1.925 TL/m ²

EMSAL 5 - SAHİBİNDEN - 0532 350 18 75

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer yapılaşma koşullarına haiz, "Ticaret Alanı" imarlı, 3.211 m² yüzölçümlü arsa 6.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.211 m ²	2.024 TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		1.923 TL/m ²



SATILIK DÜKKAN/OFİS/FABRİKA EMSALLERİ

EMSAL 1 – FABRİKA – YILBAY GAYTİMENKUL – 0532 591 19 94

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer yapılaşma koşullarına haiz 5.000 m² arsa üzerinde konumlu 2.500m² kullanım alanlı fabrika 15.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsalin %10 pazarlık sonrası alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı durumda olup negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Arsa Üzerinde Yapı Maliyeti : 2.500 m² x 800 -TL (2-C yapı sınıfı) x 0.90 (Yıpranma)
=1.800.000, -TL

Taşınmaz Değeri = Arsa Değeri + Yapı Değeri

15.000.000,- TL = Arsa Değeri + 1.800.000, TL

Arsa Değeri = 13.200.000, TL

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		2.640- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.000 m ²	2.376 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		2.138 TL/m ²

EMSAL 2 – FABRİKA – REMAX – 0533 413 61 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer yapılaşma koşullarına haiz 5.510 m² arsa üzerinde konumlu 5.575 m² kullanım alanlı fabrika 12.900.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı durumda olup negatif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Arsa Üzerinde Yapı Maliyeti : 5.575 m² x 800 -TL (2-C yapı sınıfı) x 0.90 (Yıpranma)
=4.140.000, -TL

Taşınmaz Değeri = Arsa Değeri + Yapı Değeri

12.900.000,- TL = Arsa Değeri + 4.140.000, TL

Arsa Değeri = 8.886.000, TL

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		1.612 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.510 m ²	1.862 TL/m ²

EMSAL 3 – FABRİKA – BURADA YAPI GAYRİMENKUL – 0533 211 58 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer yapılaşma koşullarına haiz 9.000 m² arsa üzerinde konumlu 2.500 m² kullanım alanlı fabrika 15.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup negatif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Arsa Üzerinde Yapı Maliyeti : 2.500 m² x 800 -TL (2-C yapı sınıfı) x 0.90 (Yıpranma)
=1.800.000, -TL

Taşınmaz Değeri = Arsa Değeri + Yapı Değeri

15.000.000,- TL = Arsa Değeri + 1.800.000, TL

Arsa Değeri = 13.200.000, TL

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		1.466 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	9.000 m ²	1.905 TL/m ²

EMSAL 4- FABRİKA – İTİBAR GAYRİMENKUL – 0541 649 10 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer yapılaşma koşullarına haiz 2.000 m² arsa üzerinde konumlu 1.700 m² kullanım alanlı fabrika 7.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup negatif yönde %25 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

Arsa Üzerinde Yapı Maliyeti : 1.700 m² x 800 -TL (2-C yapı sınıfı) x 0.90 (Yıpranma)
=1.224.000, -TL

Taşınmaz Değeri = Arsa Değeri + Yapı Değeri

7.500.000,- TL = Arsa Değeri + 1.224.000, TL

Arsa Değeri = 6.276.000, TL

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.000 m ²	3.138 TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		2.824 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		2.118 TL/m ²

KİRALIK DÜKKAN/OFİS/BİNA EMSALLERİ

EMSAL 1 – İŞYERİ- ÇINAR PAŞA EMLAK – 0530 349 97 21

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 3000 m² arsa üzerinde konumlu 1.500 m² kullanım alanlı bina aylık 26.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsalin %10 pazarlık sonrası kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1500 m ²	17,33 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		15,59 TL/m ² /ay

EMSAL 2 – İŞYERİ – DENİZ EMLAK – 0531 579 09 39

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 24.000 m² arsa üzerinde konumlu 14.200 m² kullanım alanlı fabrika binası aylık 380.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsalin %15 pazarlık sonrası kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	14.200m ²	26,76 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		22,75 TL/m ² /ay

EMSAL 3 – İŞYERİ – ÖNDER EMLAK – 0534 474 16 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 7 katlı 1.350 m² kullanım alanlı işyeri aylık 25.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsalin %10 pazarlık sonrası kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1.350 m ²	18,51 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		16,65 TL/m ² /ay

EMSAL 4 – FABRİKA – REMAX – 0544 461 88 00

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 10.000 m² kullanım alanlı işyeri aylık 240.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsalin %10 pazarlık sonrası kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	10.000 m ²	24 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		21,60 TL/m ² /ay

EMSAL 5 – FABRİKA – İTİBAR GAYRİMENKUL- 0541 64910 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 1.682 m² kullanım alanlı işyeri aylık 32.500,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsalin %10 pazarlık sonrası kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1.682 m ²	19,32 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		17,39 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 şerhfiye 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 imkânının kolay ve seçenekli olması,
- Cadde cepmeli olması,
- A bloğun yüksek teknolojili olarak inşaa edilmiş olması,
- Kat irtifakı kurulması sonucu satışının kolay olacağı düşünülmesi,

Olumsuz Etkenler:

- 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 kullanımudur. 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 işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında 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 1.400 - 4.000.- 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 **1.650,-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Yol kot üstü (**18.802,74 m²**) yapının birim satış değeri **2.800,-TL/m²**, bodrum katlar ise (**33.971,69 m²**) **1.100,-TL/m²** birim bedelden değerlendirilmiştir.

B Blok %100 Tamamlanması Halinde KDV Hariç Satış Değeri: 52.774,43 m² x 1.705,68,-TL/m²=~**90.016.000,-TL**

B Blok Natamam KDV Hariç Satış Değeri:

%100 Tamamlanması Durumunda Bina Maliyeti=52.774.43 m²x1.319,-TL/m²=69.609.473,-TL

% 90 Tamamlanması Durumunda Bina Maliyeti=52.774.43 m² x 1.319,-TL/m² x 0.90
=62.648.526,-TL

%10'luk Maliyet Farkı =69.609.473,-TL - 62.648.526,-TL
=6.960.947,-TL

B Blok Natamam KDV Hariç Satış Değeri

= Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Satış Değeri - %10 luk İnşaat Maliyet Farkı

= 90.016.000,-TL - 6.960.947,-TL

= **83.055.053,-TL**

B BLOK DEĞERİ	ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ(TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ(TL)
YOL KOTU ALTI KATLAR	33.971,69	1.100.-	37.368.859,-TL
YOL KOTU ÜSTÜ KATLAR	18.802,74	2.700.-	52.647.672,-TL
%100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ			~90.016.000,-TL
%90 İNŞAAT SEVİYESİ HALİNDE TOPLAM DEĞERİ			~83.055.000,-TL

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 "ARŞİV 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;

Değerlemeye konu taşınmazlardan B blokta konumlu binanın hizmete yönelik olarak planlanmış olup bulunduğu bölgenin üretime yönelik işyerlerinin yoğunlukta olması sebebi ile taşınmaza olan talebin düşmesine sebep olmuştur. Ayrıca ülke genelinde mevcut ekonomik koşullardan dolayı mevduat faizlerinin yüksek olması, döviz kurundaki ani dalgalanmalar ve belirsizlik, ülke genelindeki ekonomik daralma gibi sebeplerden ötürü her ne kadar bölgede işyeri nitelikli taşınmaz arzında yükselme olmuş olsa da talepteki düşüş bölgede kiralanma oranlarını düşürmüş dolayısı ile boşluk oranları artmış ve yine kapitalizasyonu oranı gerilemiştir. Yine yapılan piyasa araştırması neticesinde bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanları ve yatırım sahipleri ile yapılan görüşmelerde üretim maliyetlerinin yüksek olması nedeniyle büyük çaplı işyerlerinin kiralanmasının bu koşullar altında zorlaştığı müşahede edilmiştir.

Yukarıda belirtilen sebeplerden dolayı;

A blok- "Arşiv 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. Arşiv merkezi kiralarına 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 17 - 27- TL/m²/ay aralığında, ortalama birim satış değerleri pazarlık payları dikkate alındığında, ağırlıklı olarak 1.400-4.000.- TL/m² aralığındadır. Bu çerçevede kapitalizasyon oranı % 5,0 - 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	122.427.000 (*)	%5,75	7.039.552	586.629 ~ 587.000

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

B blok kira değeri tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Yukarıda belirtilen sebeplerden dolayı her ne kadar piyasa araştırması neticesinde ortalama birim kira değeri 17-27 TL/ay aralığında tespit edilse bile bu fiyat aralığındaki

taşınmazlar bölge gayrimenkul piyasasında talep doğuramamış olması nedeniyle bölgedeki fiyatlanmada sunilik olduğu değerlendirilmekte olup ülke genelindeki ekonomik koşullar ve çevresel etkenler göz önüne alındığında reel referans kira değerlerinin ağırlıklı 10 - 20.- TL/m²/ay aralığında olabileceği değerlendirilmektedir.

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, 3,- TL/m² olarak değer takdiri yapılması uygun görülmüştür. Bu

B BLOK EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KİRA DEĞERİ			
KAT	ALAN(m²)	KİRA DEĞERİ (TL/m²)	KİRA DEĞERİ (TL/ay)
YOL KOTU ALTI KATLAR	33.971,69	3	101.915,07
YOL KOTU ÜSTÜ KATLAR	18.802,74	13	244.435,62
TOPLAM	52.774,43		346.350,69 ~ 346.000,00

durumda toplam kira bedeli aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Aylık kira değeri yapının %100 tamamlanma oranı için ~ 346.000.- TL olarak hesaplanmış olup, bina bütününde ortalama kira değeri **6,54 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 ÜFE oranına göre endekslenerek (443,78(2018/Ekim ayı ÜFE) / 253,74 (2015/Ekim ayı ÜFE)=) 1,7490 * 70.000.000.-TL = **~122.427.000,- TL** olarak hesaplanmıştır.

B blok için ise; yapılan araştırmalar neticesinde B blok üzerinde yapıli binanın 4-A yapı sınıfı grubuna dahil olduğu saptanmış olup 2018 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 26 Nisan 2018 tarih ve 30403 sayılı resmi Gazetede yayınlanan Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ uyarınca 1.016,00 TL/m² olarak baz alınmış ancak 2018 yılı içerisindeki üretim maliyetlerinin anormal şekilde artması sebebiyle raporun taşınmazın gerçek fiyatını gösterebilmesi için 2018 Nisan-Ekim ÜFE endeksleri kullanılarak güncellenmiştir. YKİB esas alınarak ÜFE oranına göre endekslenerek (443,78(2018/Ekim ayı ÜFE) / 341,88 (2018/Nisan ayı ÜFE)=) 1,2980 * 1.016,- TL/m² = **~1.319,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti			
	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER (TL)
Arsa Değeri	15.652	1.961	30.693.572
A Blok Yapı Maliyeti	9.131.2	13.407.54	122.427.000
B Blok NATAMAM Yapı Maliyeti	52.774.43	1.319, *0,90	62.648.526
B Blok Yapı Maliyeti (Tam hali)	52.774.43	1.319	69.609.473
TOPLAM MALİYET (%90 TAMAMLANMASI DURUMU)			215.769.098
TOPLAM MALİYET (%100 TAMAMLANMASI DURUMU)			222.730.045



A ve B bloğun arsa alanları birbirinden ayrıştırılarak iki ayrı bağımsız birim haline getirilmesi halinde değer tespit edilmesi; (Arsa payları 1/2 ve 1/2 olarak alınmıştır.)

A Blok Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti			
	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL / m²)	DEĞER (TL)
Arsa Değeri	7.826	1.961.-	15.346.786
A Blok Yapı Maliyeti	9.131.25		122.427.000
TOPLAM			137.773.786

B Blok Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti			
	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL / m²)	DEĞER (TL)
Arsa Değeri	7.826	1.961	15.346.786
B Blok NATAMAM Yapı Maliyeti	52.774.43	1.319, *0,90	62.648.526
B Blok Yapı Maliyeti	52.774.43	1.319	69.609.473
TOPLAM(%90 İNŞAAT SEVİYESİ)			77.995.312
TOPLAM(%100 İNŞAAT SEVİYESİ)			84.956.259

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 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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 değerlendirilmiştir. 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)	83.055.000,-TL
MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	77.995.312,-TL
B BLOK %90 İNŞAAT TAMAMLANMA SEVİYESİNE GÖRE UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	80.525.156,-TL

B BLOK % 100 İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE UYUMLAŞTIRMA TABLOSU (KDV HARİÇ)	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	90.016.000,-TL
MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	84.956.259,-TL
B BLOK %100 İNŞAAT TAMAMLANMA SEVİYESİNE GÖRE UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	87.486.129,-TL

A BLOK %100+ B BLOK % 90 İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
A BLOK MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	137.773.786,-TL
B BLOK UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)	80.525.156,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ&YUVARLATILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	~218.300.000,-TL

A BLOK %100+ B BLOK % 100 TAMAMLANMASI HALİNDE UYUMLAŞTIRMA TABLOSU (KDV HARİÇ)	
A BLOK MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	137.773.786,-TL
B BLOK UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)	87.486.129,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ&YUVARLATILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	~225.260.000,-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 (Arşiv Merkezi), B Blok (Operasyon Merkezi) binalarının 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-HALGGYO-028	16.12.2016	158.506.000,- TL (*) 165.222.000,- TL (**)
2017-HALGGYO-035	25.12.2017	174.065.000,-TL (*) 181.735.000,-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, tapuda Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpinar2 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 Toplam Satış Değerinin;
218.300.000,-TL (İKİYÜZONSEKİZMİLYONÜÇYÜZBİNTÜRLİRASI)

%90 İnşaat Seviyesine Göre KDV Dahil Toplam Satış Değerinin;
257.594.000,-TL (İKİYÜZELLİYEDİMİLYONBEŞYÜZDOKSANDÖRTBİNTÜRLİRASI)

%100 Tamamlanması Durumunda KDV Haric Satış Değerinin;
225.260.000,-TL (İKİYÜZYİRMİBEŞMİLYONBİNİKİYÜZATMIŞBİNTÜRLİRASI)

%100 Tamamlanması Durumunda KDV Dahil Piyasa Değerinin;
265.806.800,-TL (İKİYÜZATMIŞBEŞBİNSEKİZYÜZALTIBİNSEKİZYÜZTÜRLİRASI)

A BLOK ARŞİV MERKEZİ KDV Haric Kira Değerinin:
587.000,-TL (BEŞYÜZSEKSENBİNTÜRKLİRASI)

A BLOK ARŞİV MERKEZİ KDV Dahil Kira Değerinin:
692.660,-TL (ALTIYÜZDOKSANİKİBİNALTIYÜZATMIŞTÜRKLİRASI)

B BLOK OPERASYON MERKEZİ %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA KDV Haric Kira Değerinin:
346.000,-TL (ÜÇYÜZKIRKALTIYÜZTÜRKLİRASI)

B BLOK OPERASYON MERKEZİ %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA KDV Dahil Kira Değerinin:
408.280,-TL (DÖRTYÜZSEKİZBİNİKİYÜZSEKSENTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 5,2889 TL, 1 EURO: 6,0245 TL - Satış; 1 USD: 5,2985 TL, 1 EURO: 6,0354 TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri: 68.612.332,- TL.

Değerleme konusu taşınmazlardan A blok 4/A yapı sınıfına dahil olmasına karşılık içerisinde azımsanamayacak ölçüde özel imalatın olması sebebi ile sigortaya esas değeri için 5/A olarak hesap edilmiştir.

A BLOK ARŞİV MERKEZİ 9.131,25 m² x 1.642,-TL/m² = 14.993.512,- TL

B BLOK OPERASYON MERKEZİ 52.774,43 m² x 1.016,-TL/m² = 53.618.820,- TL

İşbu **2018-HALGGYO-32-REVİZE** 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. 15.04.2019
(Ekspertiz tarihi: 23.12.2018)

Saygılarımızla.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Devlet İş Merkezi Bulvarı Kat: 5 No: 329-699 - Serik - KONYA Tel: (3332) 248 30 01 - Fax: (3332) 33 30 02 16200 430 70 15 Merkezi ve Şubeleri www.aartibir.com.tr - T.C. Sic. No: 46557

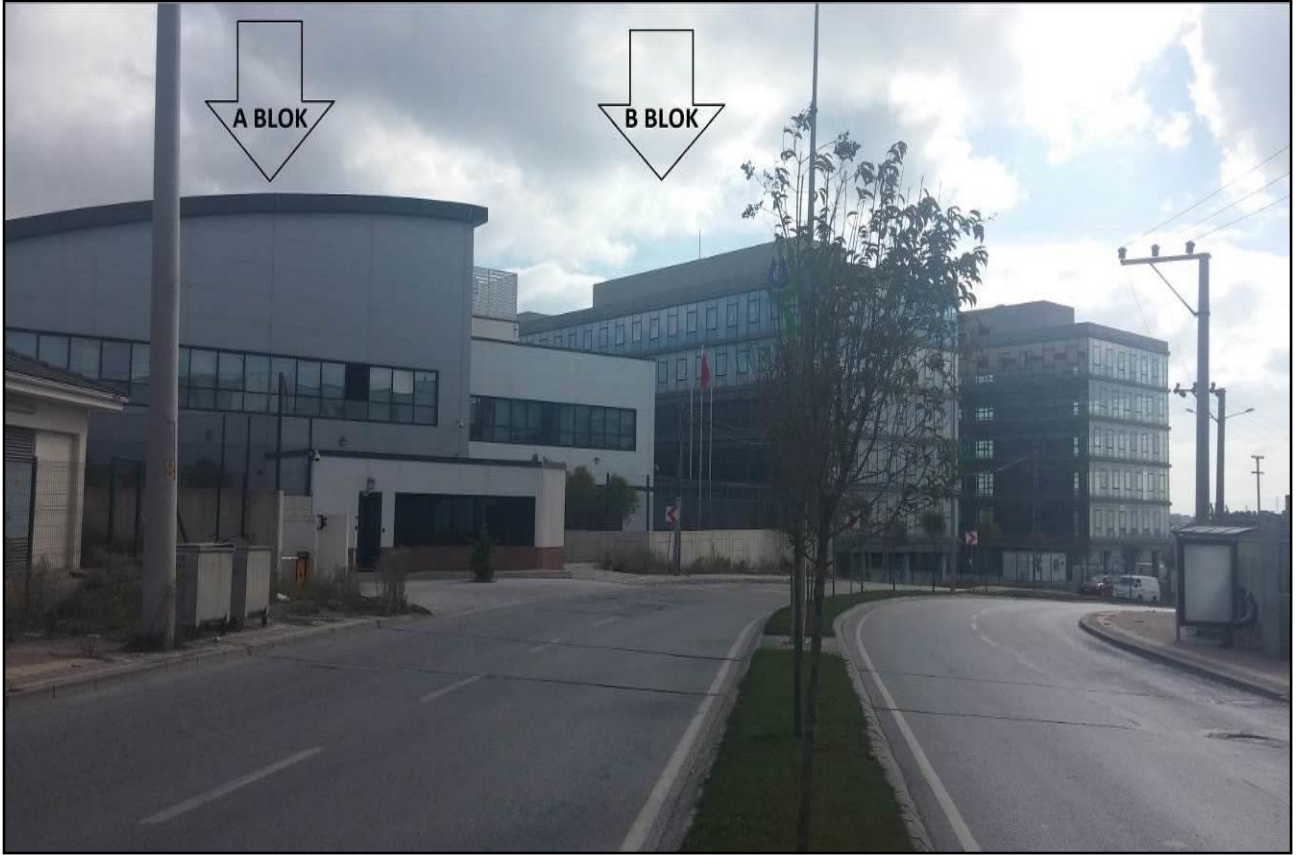
BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar

Bina Dış Görünüm




A VE B BLOK



8-3 BELGELER

A BLOK

MİMARİ PROJE

Proje Mimarın	Adı & Soyadı	Unvanı	Oda Sicil	Büro Sicil	T.B.S.B. Sicil	Vergi Dairesi & No	İmza
	MURAT KARADUMAN	MİMAR	22747	34-4296			
Adres	GİZ 2000 PLAZA NO:52 34398 MASLAK / İSTANBUL						
MİMARLAR ODASI VİZESİ		YAPI DENETİM ONAYI			PROJE TESCİLİ		

T.C

ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ


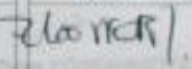

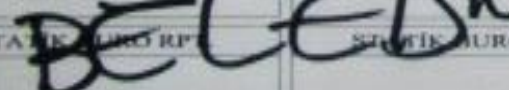
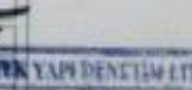
YAPI SAHİBİ: **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**

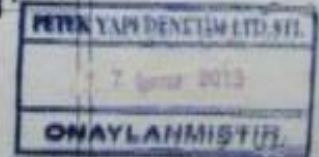
AVAN PROJELİ VERDE A BLOK 1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 1 NORMAL KATLI DEPOLAMA TESİSİ İNŞAAT ALANIDIR.

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	KOCAELİ	KULLANIM AMACI	Depolama Tesisi + İdari Ofisler
İLÇESİ	ÇAYIROVA	BİNA YÜKS.	A Blok 10,00mt
MAHALLESİ	ŞEKERPİNAR 2	TOP. İNŞ. AL.	A Blok 9.131,25m ²
SOKAĞI		TAS. SİSTEM	B.A.K.
PAFTA	G22B19A1B	KAT ADEDİ	A Blok 2
ADA	420	MAX. AKIKLIK	5,50 met
PARSEL	26	MAX. KAT YÜK.	10,00 met
YÖZ ÖLÇÜMÜ	15.652,00 m ²	HALI YÜK.	

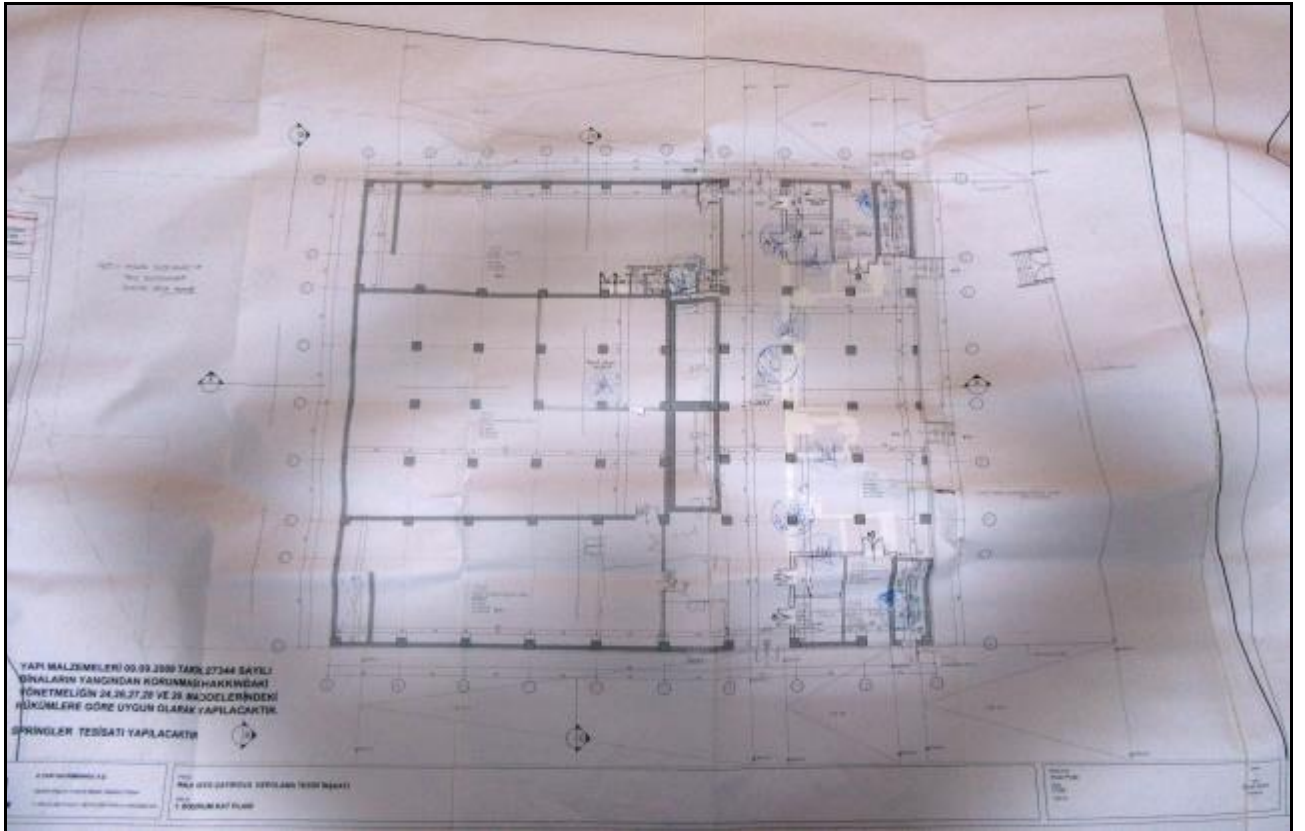
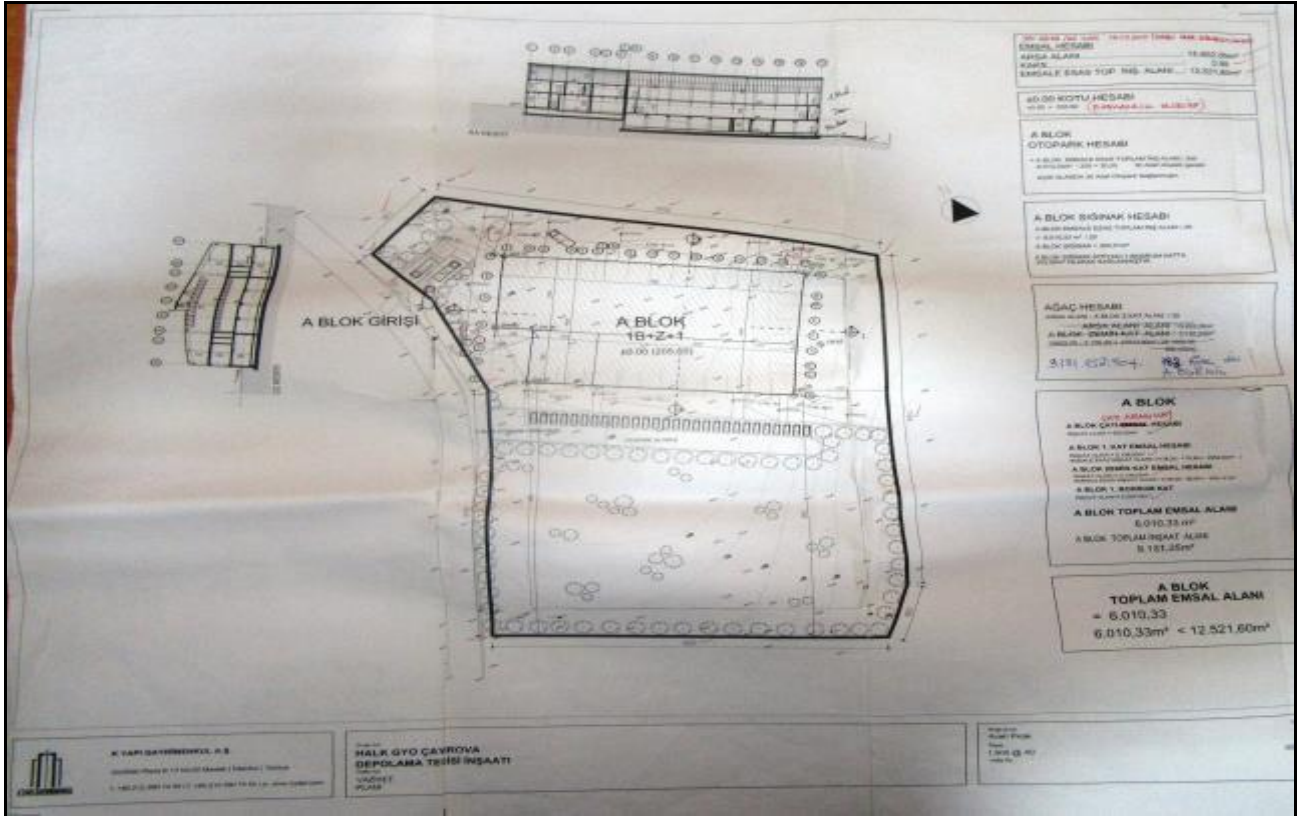
2013 / 521

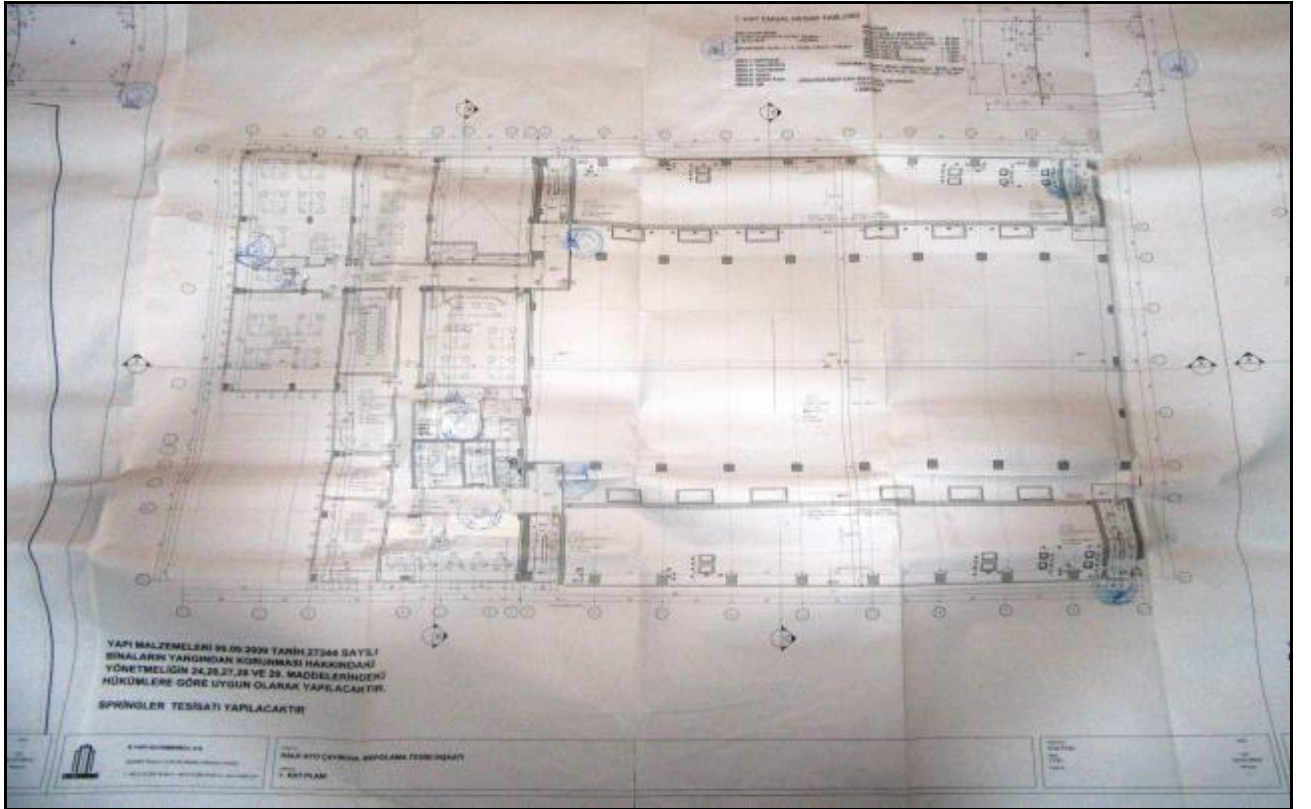
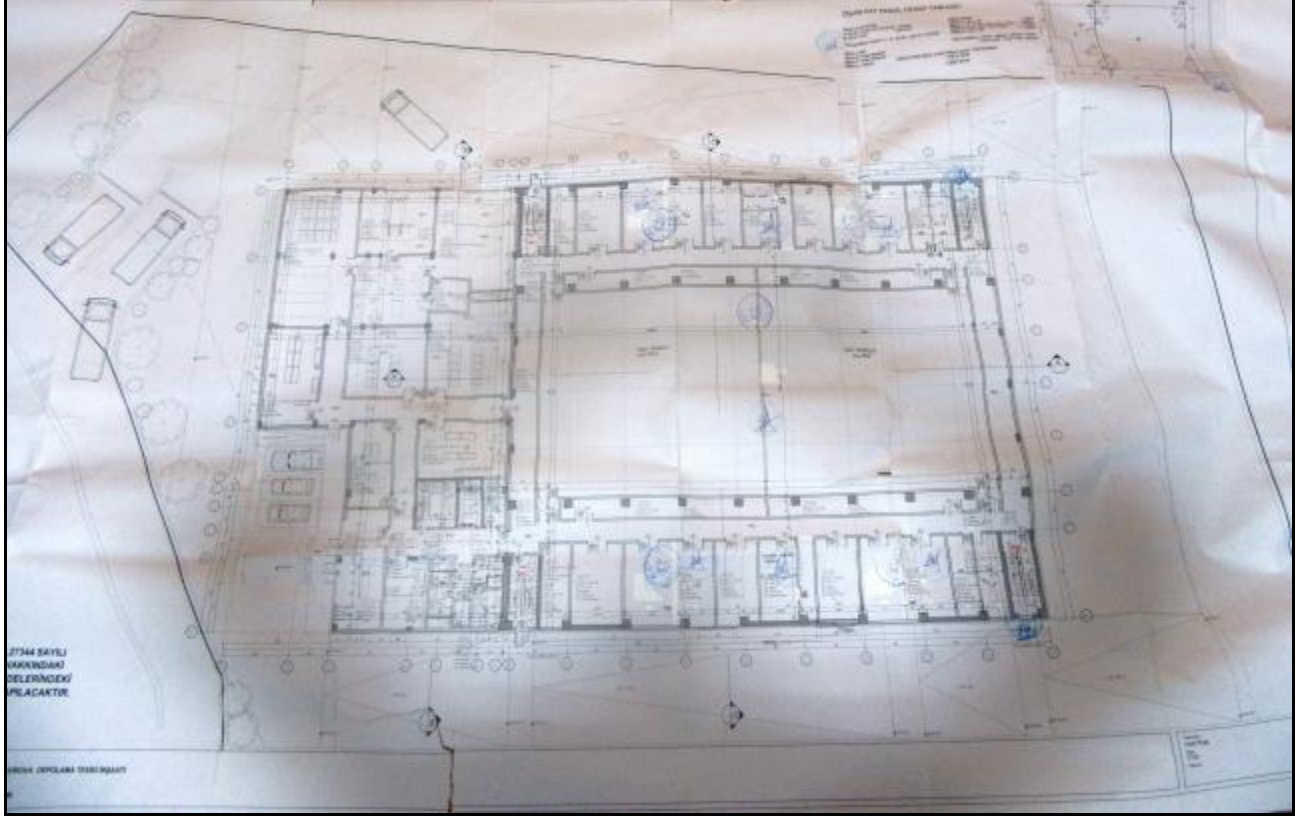
Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyeti yazılı inşaatla ilgili projeler günü sayılı imar durumuna, imar kamunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre incelenerek onaylanmıştır.

PROJELERİ KONTROL VE TASTIK EDEN	PROJE NO:	2013/
RUHSAT BURO RPT	RUHSAT BURO ŞEFLİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
		
STATİK BURO RPT	STATİK BURO ŞEFLİ	
		



 7 Ocak 2013
ONAYLANMIŞTIR.





B BLOK
MİMARİ PROJE

Proje Müellifi	Adı & Soyadı	Ünvanı	Oda Sicil	Büro Sicil	İ.B.S.B. Sicil	Vergi Dairesi & No	İmza
	Mustafa Karadeniz	Mimar	22747	34-4128			
Adres	Gençlik Plaza No: 52 34398 (M2) 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 TAŞDIK 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.

Z. KÖRKEÇLİ

Z. KÖRKEÇLİ

12.12.2014

12.12.2014

12.12.2014

12.12.2014

12.12.2014

12.12.2014

12.12.2014

12.12.2014

12.12.2014

12.12.2014

12.12.2014

12.12.2014

12.12.2014

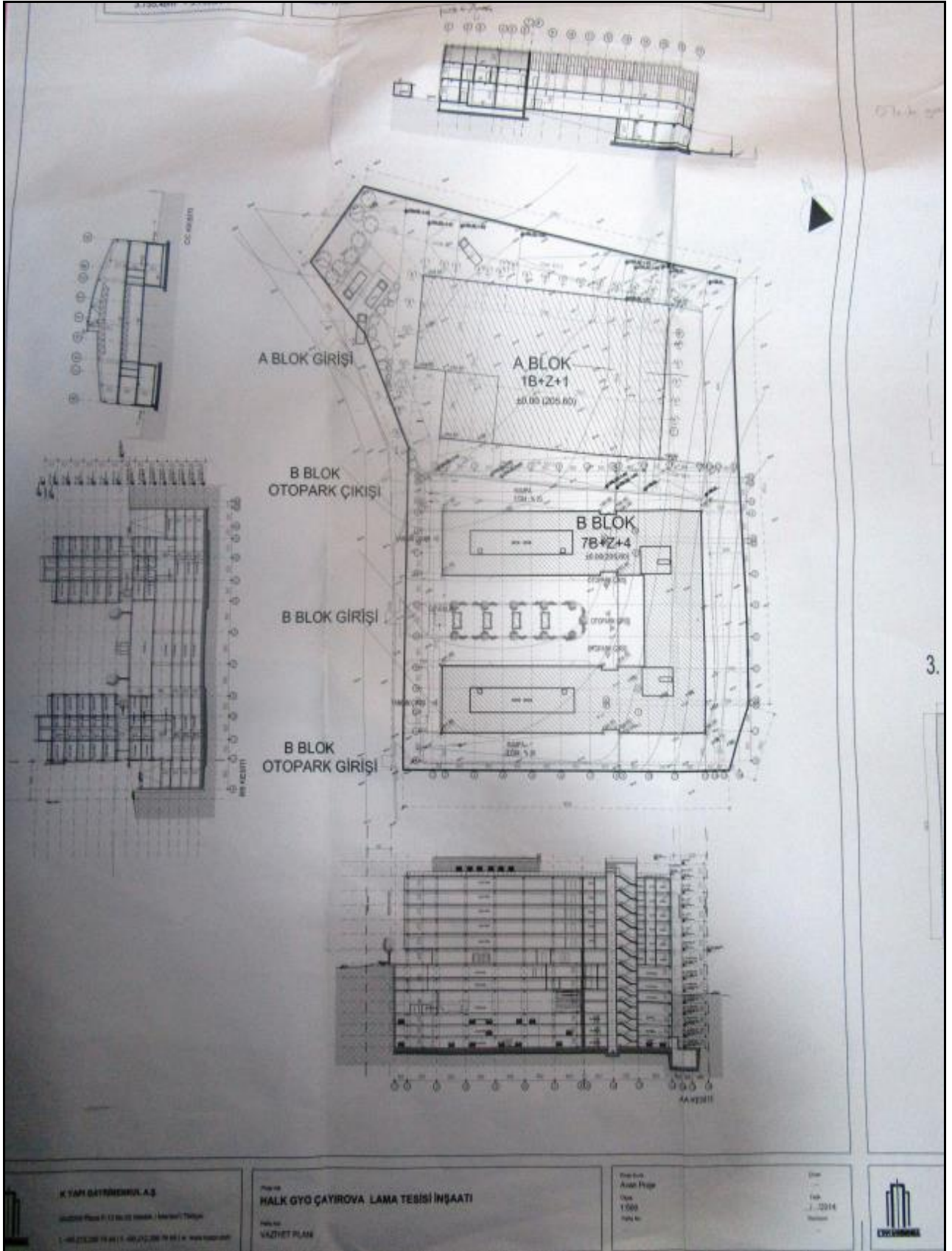
12.12.2014

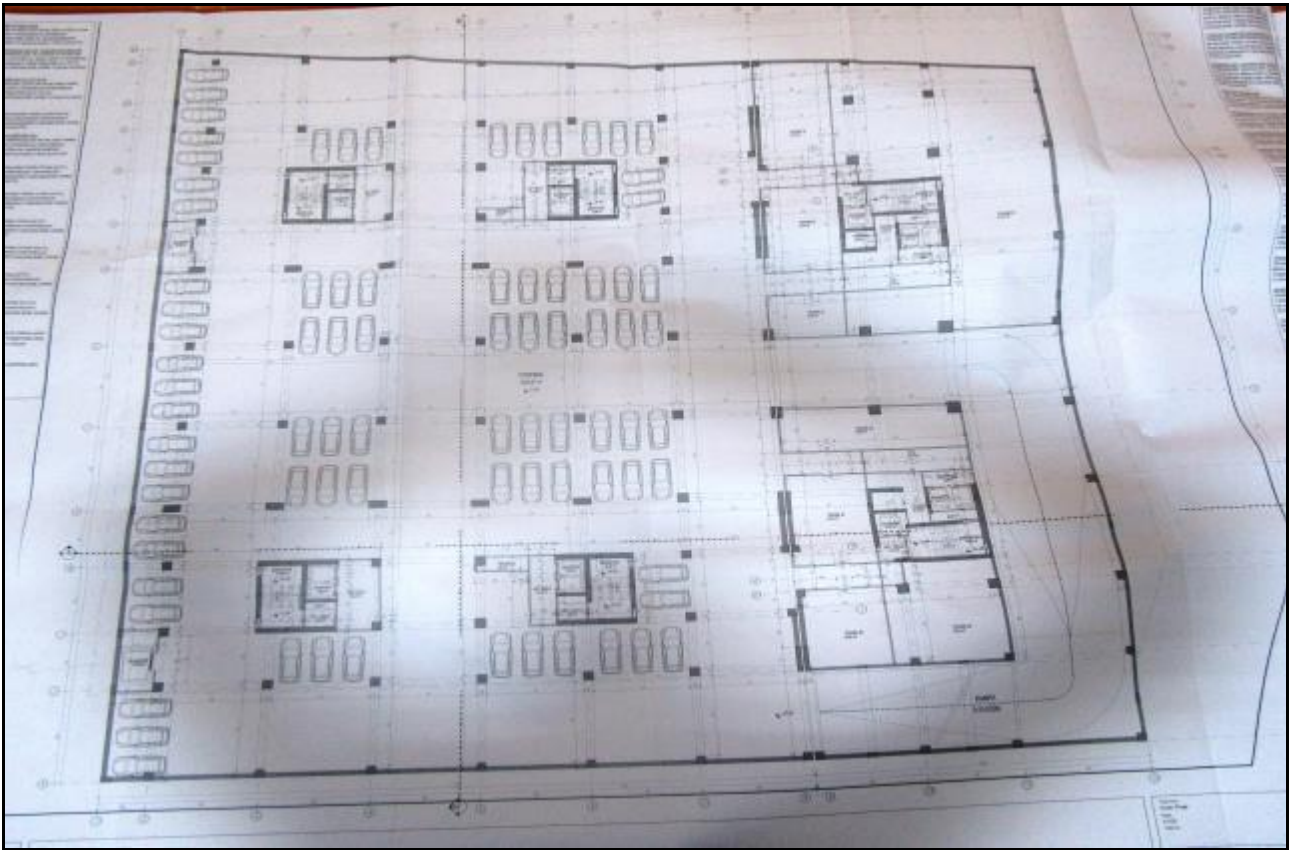
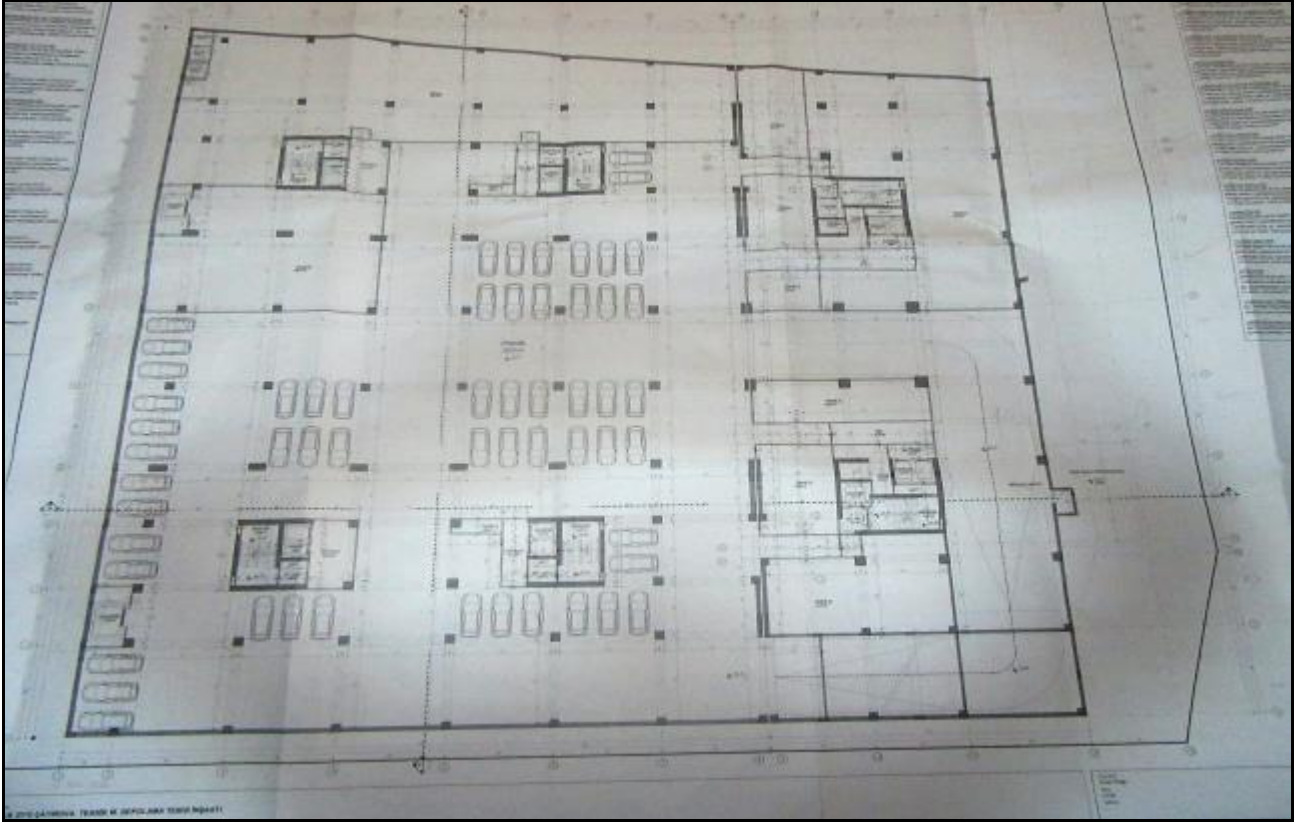
12.12.2014

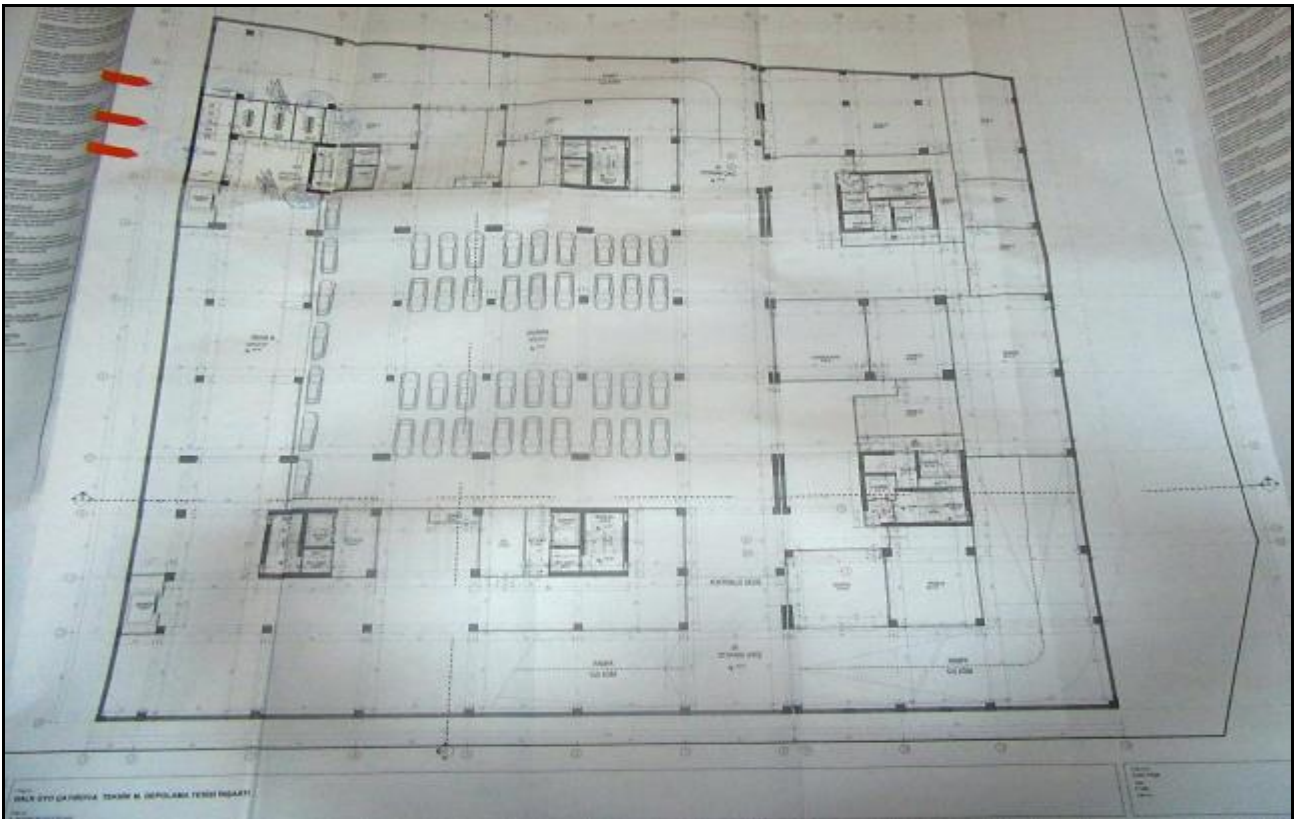
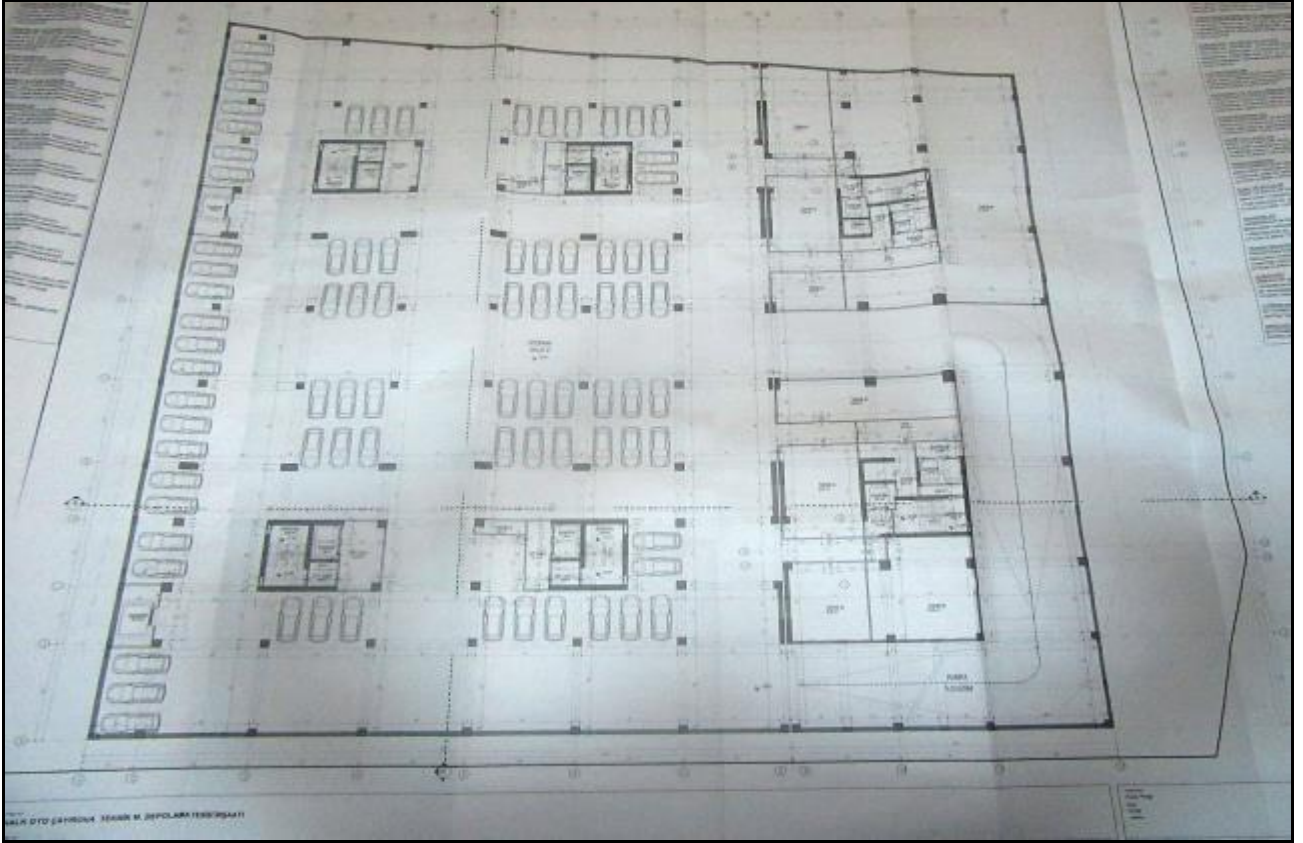
12.12.2014

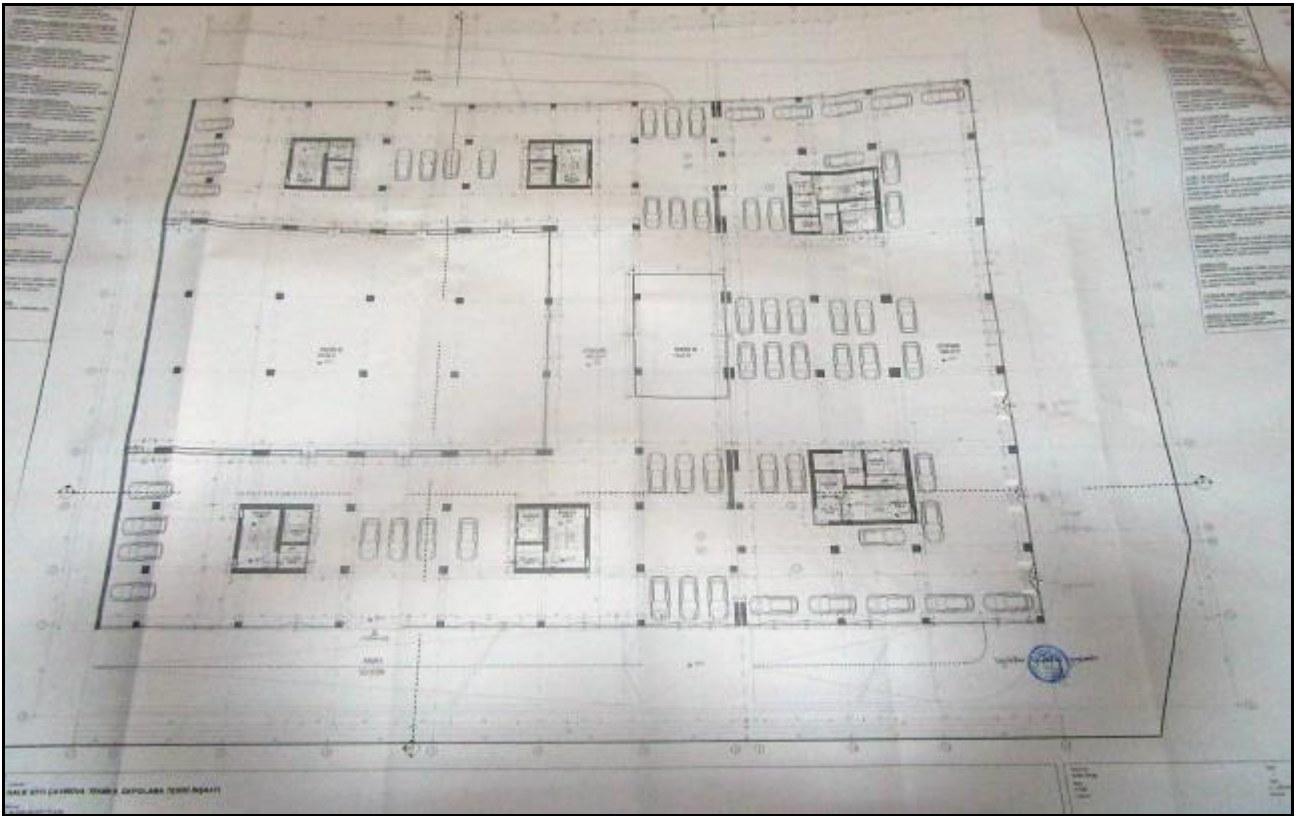
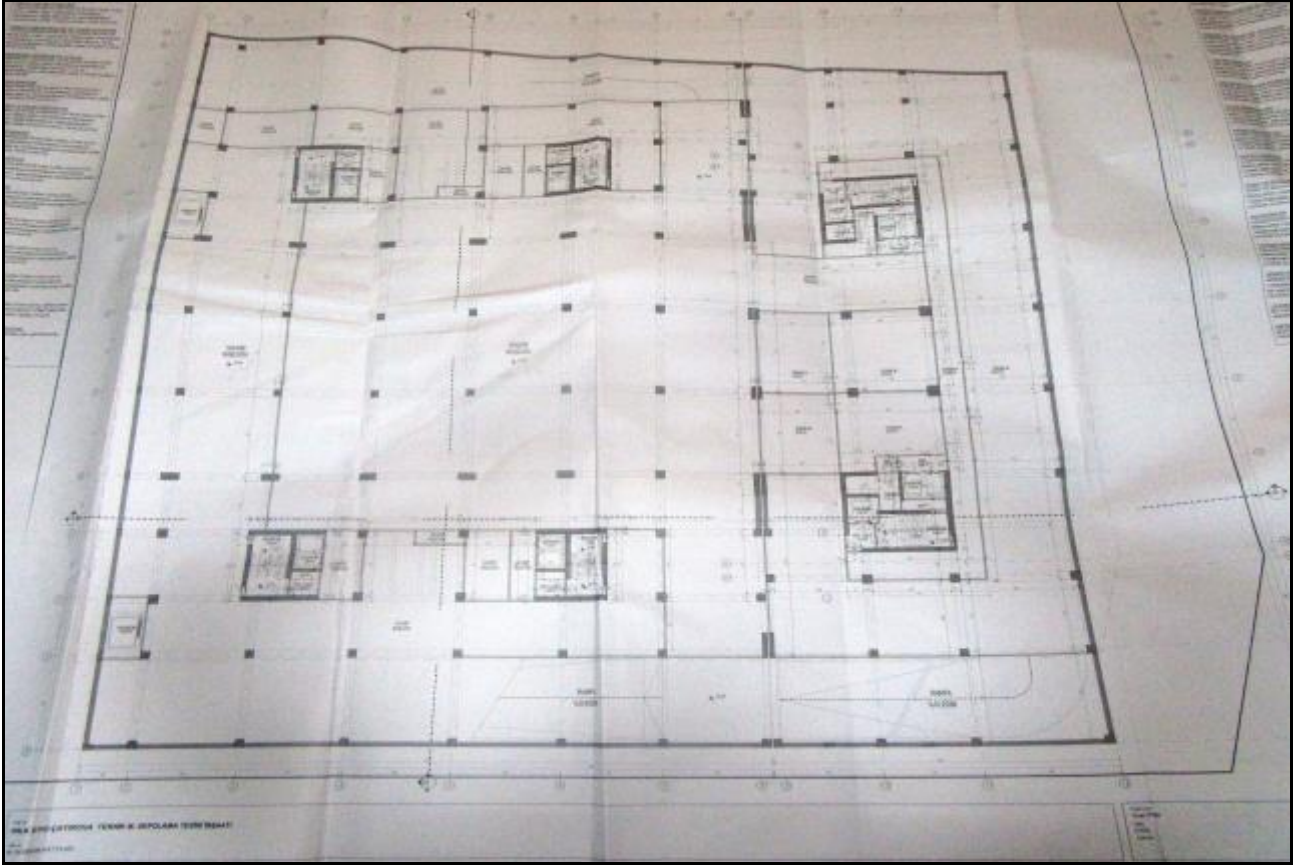
12.12.2014

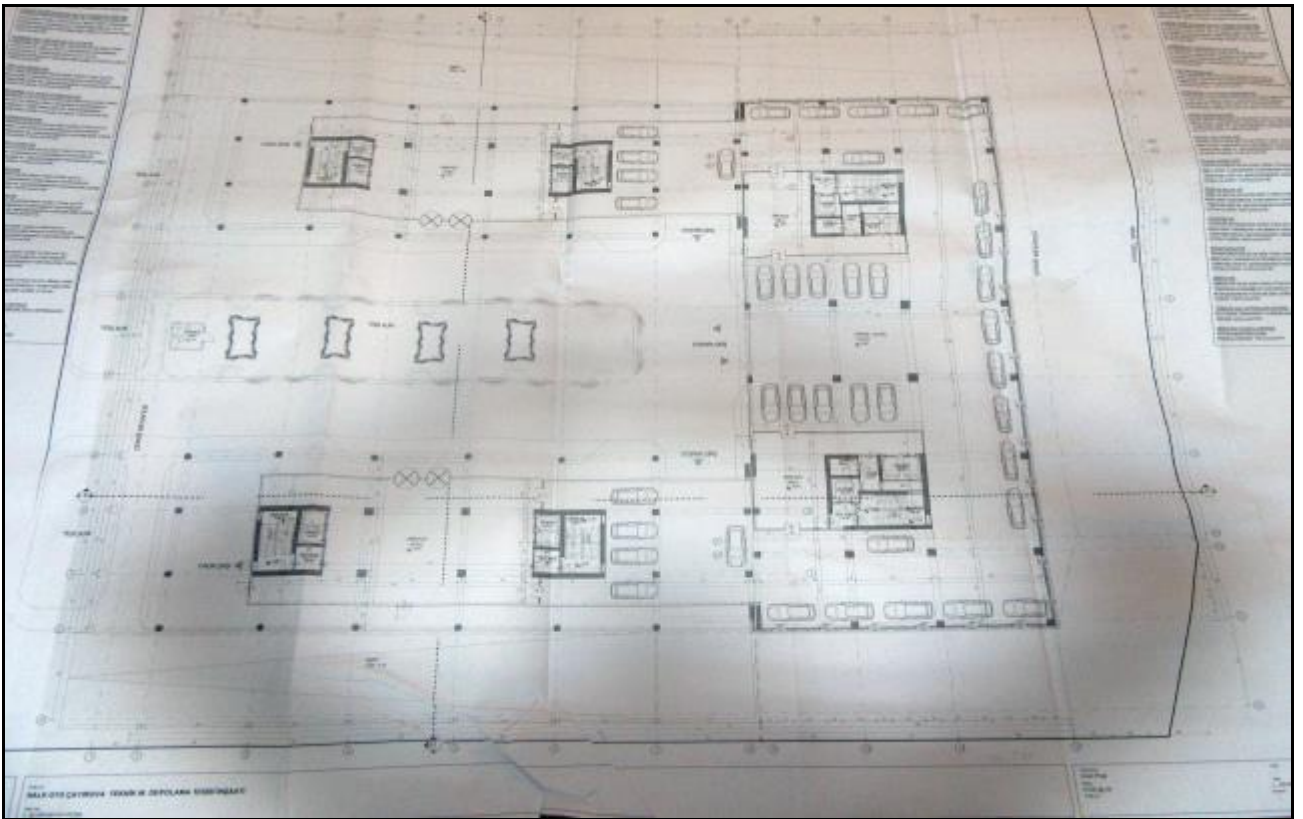
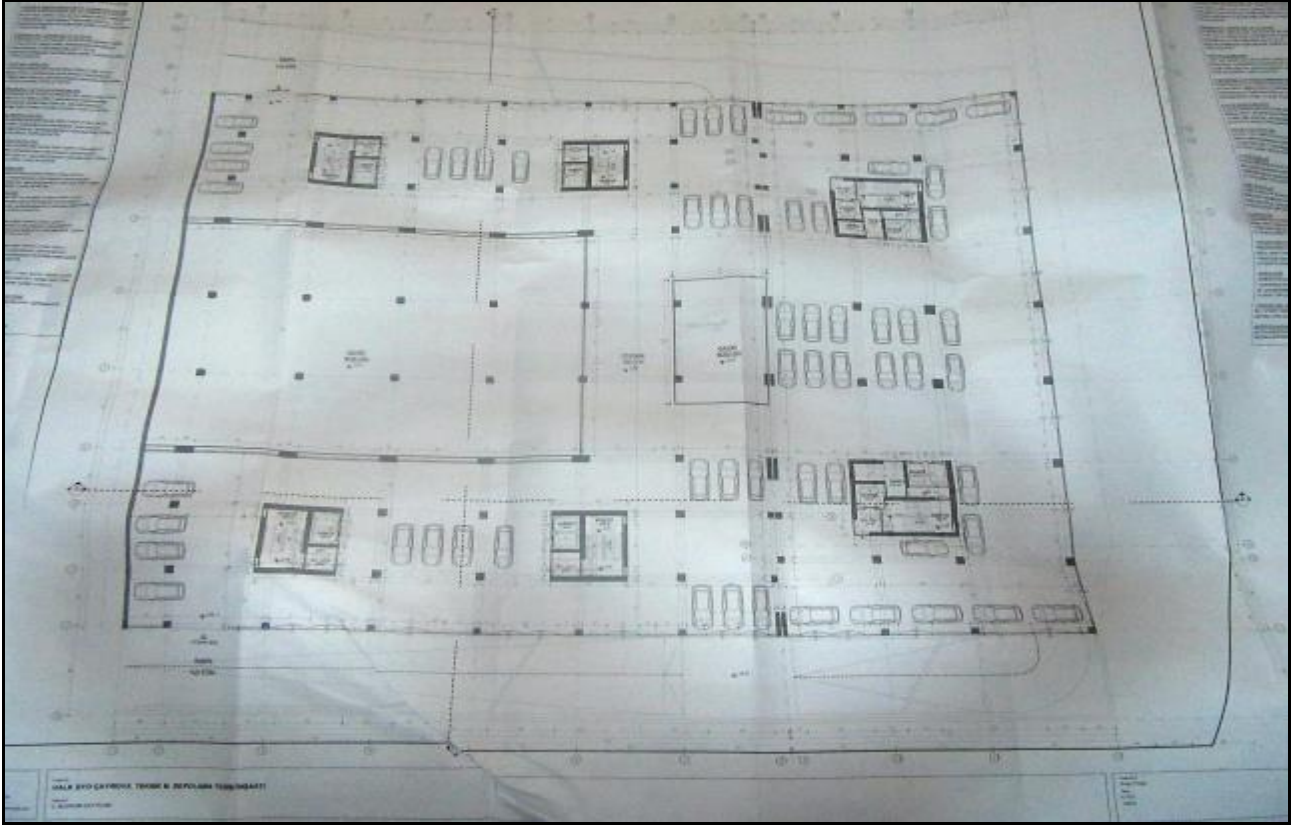
12.12.2014

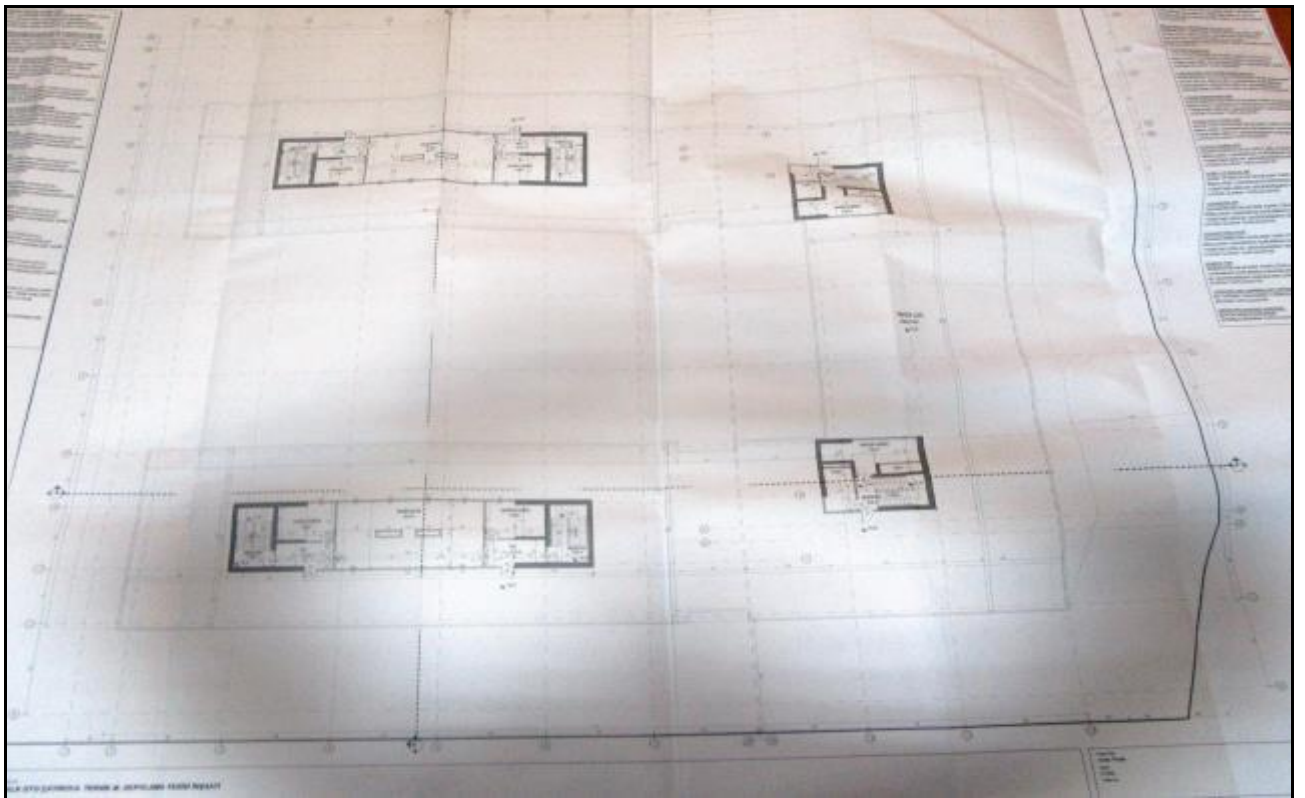
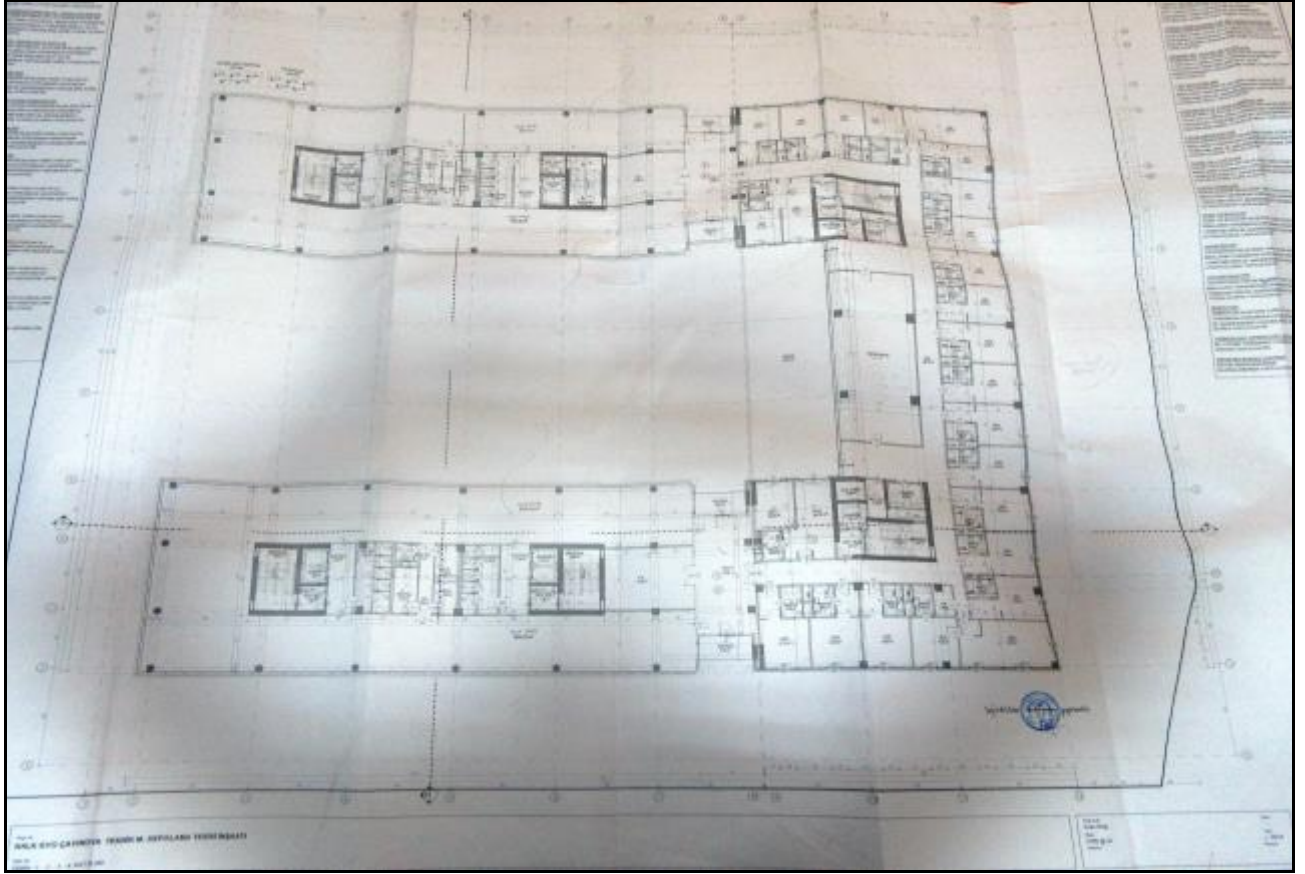


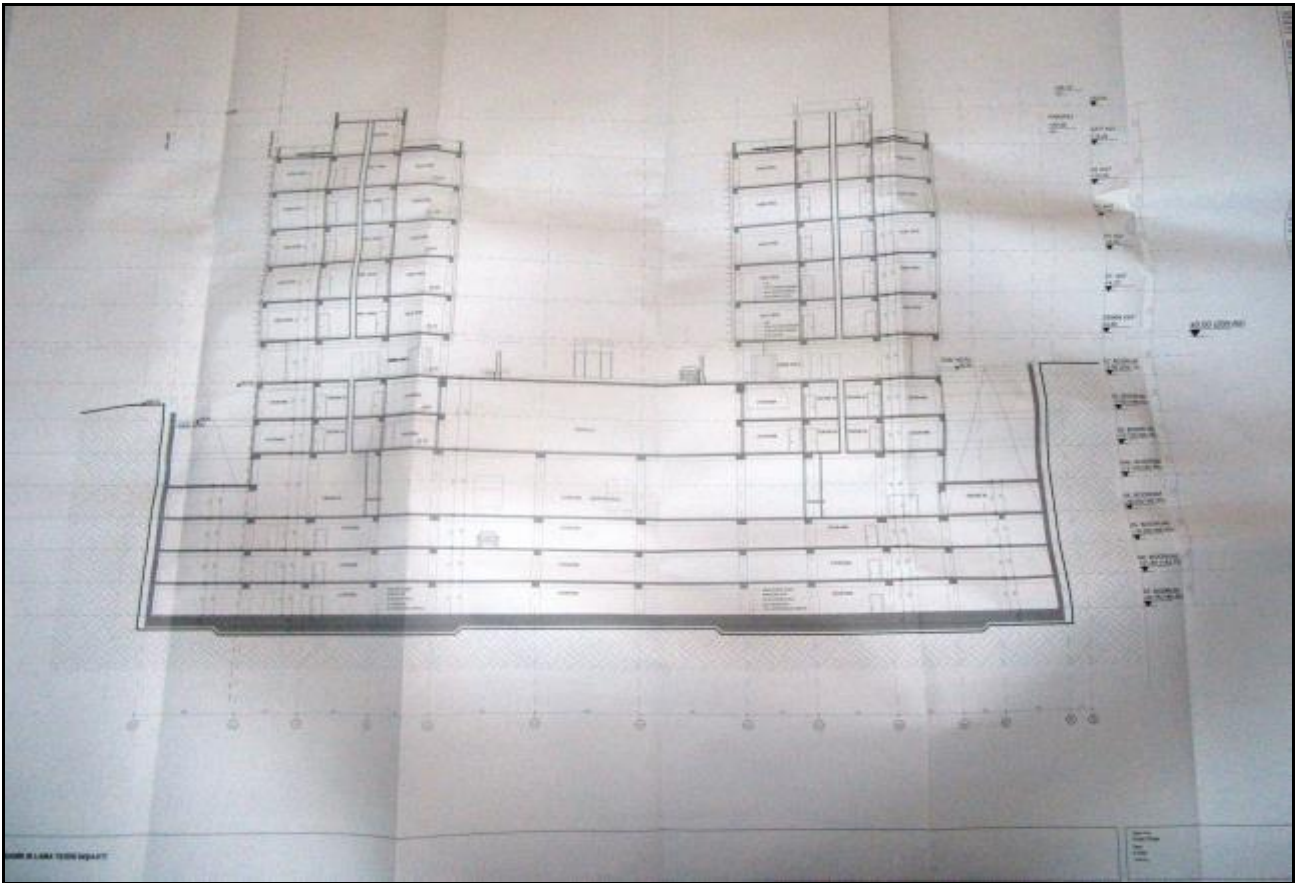
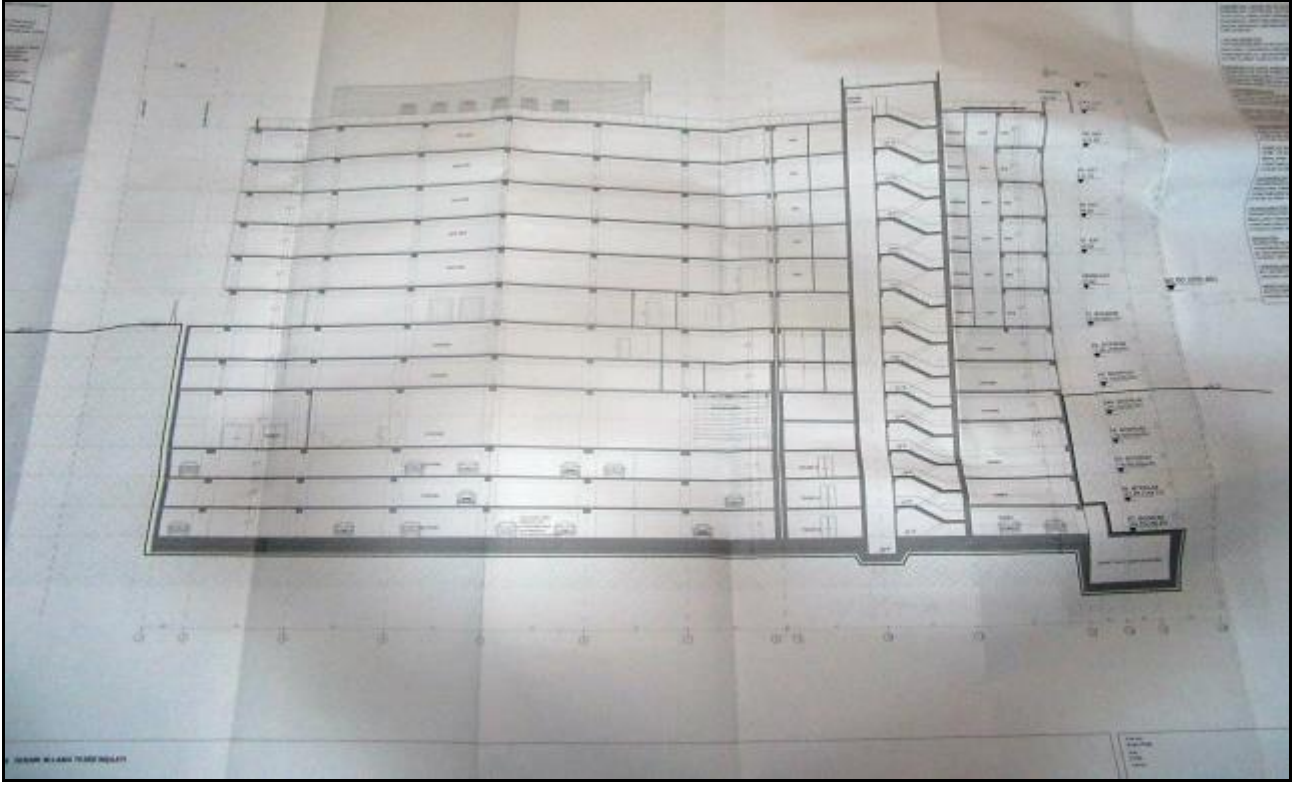


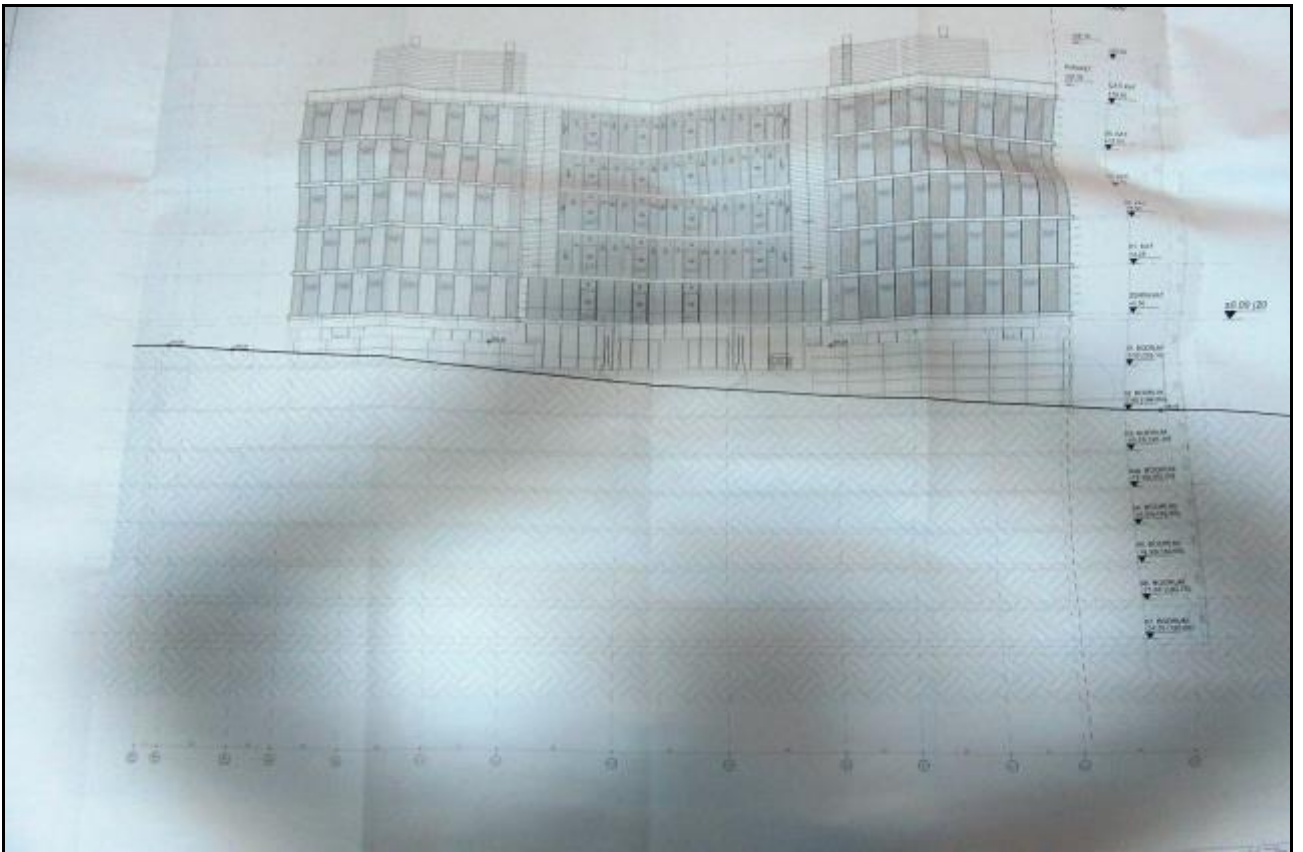
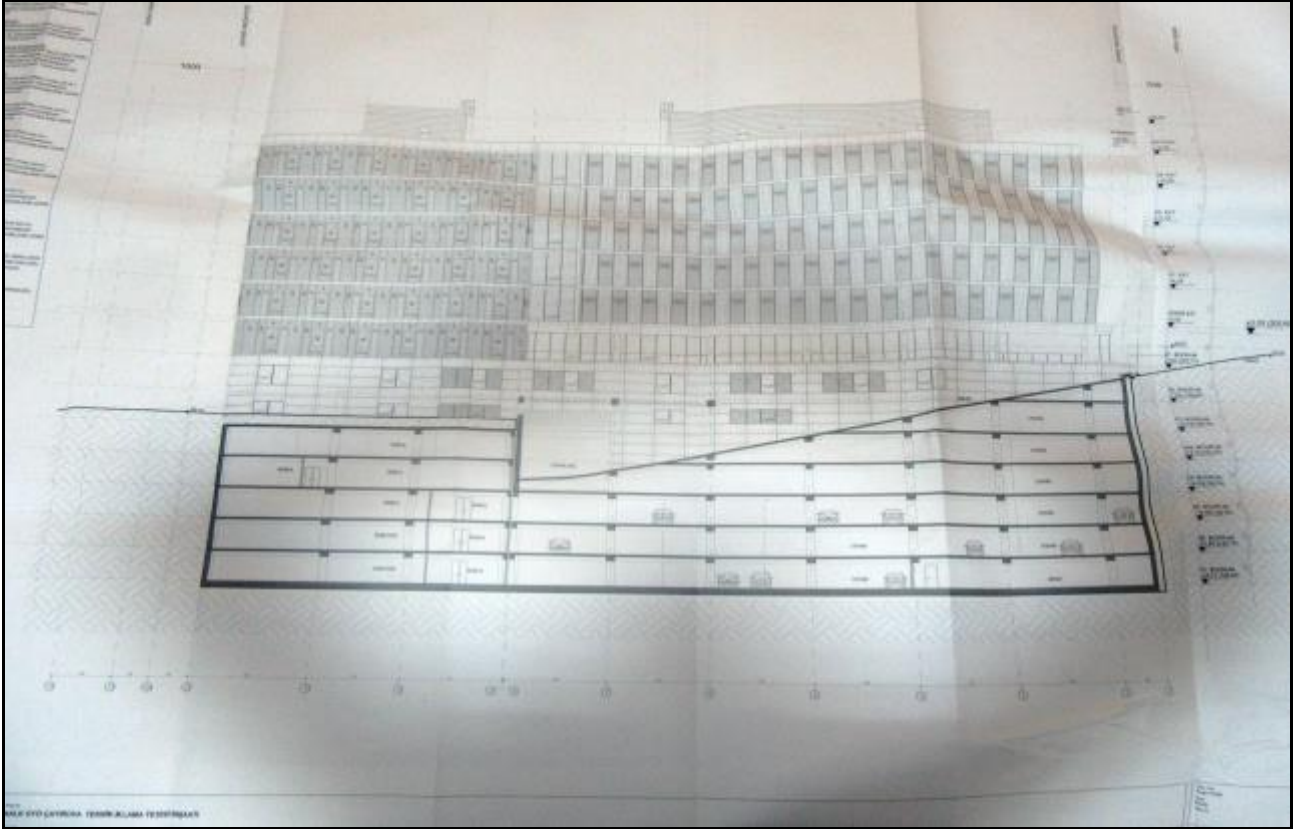


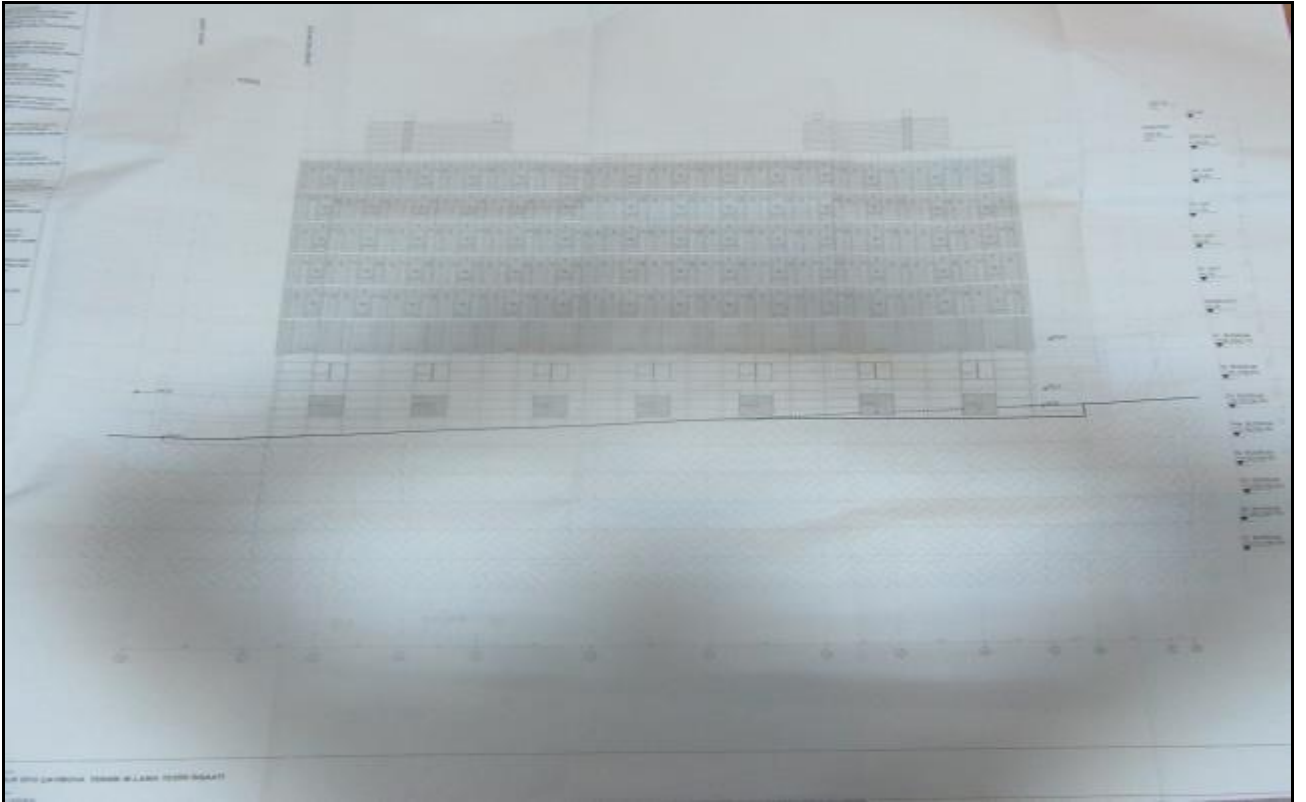
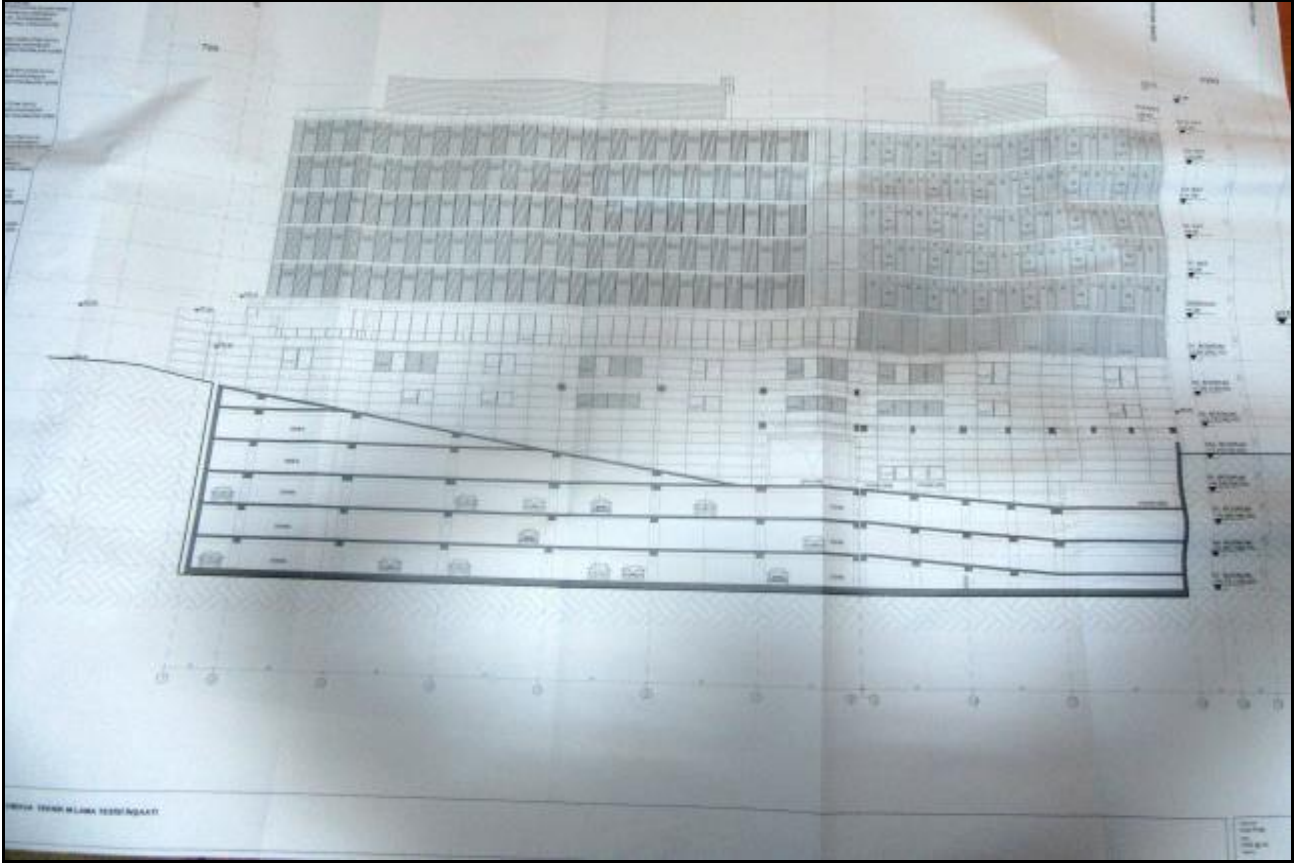












İMAR DURUM DİLEKÇESİ



ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE
ÇAYIROVA / KOCAELİ

Konya,06/11/2018

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

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

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

Saygılarımızla,

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



Taşınmazın Tapu Bilgileri

İLİ KOCAELİ **İLÇESİ** ÇAYIROVA **MAHALLESİ/KÖYÜ** ŞEKERPINAR2 MAH. **ADA** 420 **PARSEL** 39 **NİTELİĞİ** BETONARME BANKA HİZMET BİNASI 1 BB

EK: 1 Yetki belgesi
2 İmza sirküleri

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


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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										
1. Başvuru alanı: GAYRİVA BELEDİYESİ			9. Başvuru tarihi: <input checked="" type="checkbox"/> Karar Kararına İzin <input type="checkbox"/> Değin			10. Başvuru sayı: 14.10.15		11. Değeri: 181		
2. Başvuru adresi: KOCACI İYİ GAYRİVA			12. Başvuru alanı: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Eski bina <input type="checkbox"/> 5.Kat katı <input type="checkbox"/> 6.Yeni <input type="checkbox"/> 7. Değeri <input type="checkbox"/> 8. Tabii <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Çukurlama <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 13. Fesihlik <input type="checkbox"/> 14. Mevzuat değişikliği <input type="checkbox"/> 15. Eski bina <input type="checkbox"/> 16. İmar değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İmarat önzeri <input type="checkbox"/> 18.							
3. İmar durumu: 320819A18			13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 29.08.2013		14. İlk yapı ruhsatı no: 521		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 02.07.2012		16. Son yapı ruhsatı no: 14.03.2012	
4. Adres: 420			17. Yıllık ruhsat tarihi: 31.08.02.197		18. Yıllık ruhsat no: 31.08.02.197		19. Yıllık ruhsat tarihi: 31.08.02.197		20. Yıllık ruhsat no: 31.08.02.197	
5. Katlar: 28			21. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		22. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		23. Yıkım tarihi: 11.09.2012		24. Yıkım no: 6174	
6. Sahibi: 322819A18			25. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		26. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		27. Yıkım tarihi: 11.09.2012		28. Yıkım no: 6174	
7. Alan: 420			29. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		30. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		31. Yıkım tarihi: 11.09.2012		32. Yıkım no: 6174	
8. Durum: 420			33. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		34. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		35. Yıkım tarihi: 11.09.2012		36. Yıkım no: 6174	
9. Durum: 420			37. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		38. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		39. Yıkım tarihi: 11.09.2012		40. Yıkım no: 6174	
10. Durum: 420			41. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		42. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		43. Yıkım tarihi: 11.09.2012		44. Yıkım no: 6174	
11. Durum: 420			45. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		46. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		47. Yıkım tarihi: 11.09.2012		48. Yıkım no: 6174	
12. Durum: 420			49. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		50. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		51. Yıkım tarihi: 11.09.2012		52. Yıkım no: 6174	
13. Durum: 420			53. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		54. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		55. Yıkım tarihi: 11.09.2012		56. Yıkım no: 6174	
14. Durum: 420			57. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		58. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		59. Yıkım tarihi: 11.09.2012		60. Yıkım no: 6174	
15. Durum: 420			61. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		62. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		63. Yıkım tarihi: 11.09.2012		64. Yıkım no: 6174	
16. Durum: 420			65. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		66. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		67. Yıkım tarihi: 11.09.2012		68. Yıkım no: 6174	
17. Durum: 420			69. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		70. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		71. Yıkım tarihi: 11.09.2012		72. Yıkım no: 6174	
18. Durum: 420			73. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		74. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		75. Yıkım tarihi: 11.09.2012		76. Yıkım no: 6174	
19. Durum: 420			77. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		78. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		79. Yıkım tarihi: 11.09.2012		80. Yıkım no: 6174	
20. Durum: 420			81. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		82. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		83. Yıkım tarihi: 11.09.2012		84. Yıkım no: 6174	
21. Durum: 420			85. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		86. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		87. Yıkım tarihi: 11.09.2012		88. Yıkım no: 6174	
22. Durum: 420			89. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		90. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		91. Yıkım tarihi: 11.09.2012		92. Yıkım no: 6174	
23. Durum: 420			93. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		94. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		95. Yıkım tarihi: 11.09.2012		96. Yıkım no: 6174	
24. Durum: 420			97. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		98. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		99. Yıkım tarihi: 11.09.2012		100. Yıkım no: 6174	
25. Durum: 420			99. Zemin eteği yapı tarihi: 27.12.2012		100. Zemin eteği yapı no: 11.09.2012		101. Yıkım tarihi: 11.09.2012		102. Yıkım no: 6174	



TAPU SENEDİ

İli	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		
Niteliği	ARSA						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 42874952						
Edinme Sebebi	Tamamı MUSTAFA ERENGÜL - HÜSEYİN OĞLU adına kayıtlı iken 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 : - Mülkiyet gayri menkul hakların devri için tapu siciline müzaheret edilmiştir. ** Tapu Satış Konusu Mülkiyetin devri için adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.					Tarih

TAPU KAYIT BELGESİ

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:35:51

Arama Türü : Ekspertiz Değ.

TAŞINMAZ

Taşınmaz	
Taşınmaz ID:	94663728
İl:	KOCAELİ
İlçe:	ÇAYIROVA
Kurum:	Çayırova
Taşınmaz Tür:	AnaTasinmaz
Mevki:	
Ada:	420
Yüzölçüm:	15652.0
Pafta:	G22B19A18-1A
Parsel:	39
Cilt No:	54
Sayfa No:	5304
Bağımsız Bölüm No:	
Bağımsız Bölüm Tip:	
Kat:	
Blok:	
Arsa Pay:	0.0
Arsa Payda:	0.0

Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Beyan

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz İrtifak

Şerh Beyan Tip :	İrtifak
Şablon :	Diğer İrtifak Hakkı
Cümle :	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -Bu parsel üzerinde krokide (A) ile gösterilen 190,50 m2 lik kısmında TEDAŞ lehine irtifak hakkı kurulmuştur.SÜRESİZ SÜRE İLE)
Kurum :	Çayırova
Yevmiye Tarihi :	2018-03-12
Yevmiye No :	1990
Lehtarlar :	
Malik Özet Bilgi :	(SN:7924659) TÜRKİYE ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş VKN:8790013397
Malik Tip :	TuzelKisi

Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

HİSSEDAR(LAR)

Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :	(SN:6955611) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076
Malik Tip :	TuzelKisi
İşlem Tanım :	İmar (TSM)
Hisse Pay/Payda :	1.0/1.0
Kurum :	Çayırova
Yevm. Tar:	2016-11-16
No :	9224
İştirak No :	0

Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

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

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı



8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

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.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Erhan Oztangut
Erhan ÖZTANGUT
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

16/8/2010

Konu :

8536

A ARTİBİR 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 Organ'ının 19.08.2010 tarihli toplantısında, anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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 taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </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 polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin imzamin onaylanmasını talep ederim. </p> <p> A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN </p> <p> İMZA İMZA İMZA </p> <p style="text-align: center;">  </p> <p> Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve hâleri yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p> <p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil alınan ve Konya 9. Noterliğince onayı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairesim dosyasında saklıdır.</small> </p> <p style="text-align: right;">  KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatipten Abdurrahman LOSUN </p>	
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363		A-2 / 1 - 1