Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KOCAELİ İLİ, DİLOVASI İLÇESİ, ÇERKEŞLİ MAHALLESİ, 632 ADA 12 PARSEL VE 642 ADA 4 PARSEL NUMARALI ARSA VASIFLI TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME RAPORU

MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16

Çankaya / ANKARA

TUNCAY MALKOC
Bu belge ********** kimlik numarali TUNCAY MALKOC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/07/2022 10:43

SERPIL YILMAZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERPIL YILMAZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/07/2022 10:45

SERDAR KADIR ASLAN
Bu belge ********** kimlik numarali SERDAR KADIR ASLAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/07/2022 10:48

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
   1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER 5
   1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ 5
   1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 5
   1.4 RAPORUN KAPSAMI 6
   1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 6
2. RAPOR BİLGİLERİ 6
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 7
   3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 7
   3.2 UYGUNLUK BEYANI 7
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ 9
   4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ 9
   4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ 9
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ 10
   5.1 İMAR BİLGİLERİ 10
   5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ 11
   5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA 12
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ 13
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR 15
8. ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ 15
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ 15
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ 16
11. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER 18
12. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER 18
   12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER 18
   12.2 SEKTÖREL VERİLER 21
   12.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 23
13. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 24
   13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ 24
   13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU 24
   13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER 25
14. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 25

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ 25
14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 26
14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 26
15. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 27
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI) 27
15.2 MALİYET YÖNTEMİ 27
15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ 28
15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER 28
15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .. 28
15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 28
15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI 31
16. DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ 33
17. EKSPERİN KANAATİ 33
18. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI 33
19. DEĞERLEME VE SONUÇ 33
19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 33
19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 34
EKLER 35

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş
TALEP TARİHİ	29.06.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	29.06.2022
DEĞERLEME TARİHİ	04.07.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	08.07.2022 2022-OZL-82
RAPORUN KONUSU	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parselde yer alan "ARSA" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	632 Ada 12 Parsel :MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1) 642 Ada 4 Parsel :MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "4.1Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Dilovası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerleme konusu 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar 1/1000 ölçekli 12.05.2006 tasdik tarihli Dilovası Çerkeşli Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında "Küçük Sanayi Tesisi" lejantında E:1,00, 3 kat, Yençok:9,50 m ve ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 08.07.2022 TARİHLİ (KDVHARİÇ) DEĞER	632 ADA 12 PARSEL: 41.925.000 TL 642 ADA 4 PARSEL: 130.220.000 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI(LİSANS NO)	TUNCAY MALKOÇ (SPK Lisans No: 411611)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERPİL YILMAZ (SPK Lisans No:410738)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEMEKURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sermaye : 2.000.000-TL
Ticaret sicil 372903
Telefon 0 312 442 9 444
e-posta/Web :www.markakurumsal.com.tr
Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4 No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014
BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014
Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş
Şirket Adresi: Şerfiali Çiftliği, Tatlısu Mah.Ertuğrulgazi Sok. No:1 Ümraniye / İstanbul
Şirket Amacı:
Sermayesi: : -
HalkaAçıklık : -
Telefon : -
e-posta : -

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parsel numaralı “ARSA” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazlar için ilgili belediyesinden onaylı mimari proje bulunmakta olup söz konusu projenin hayata geçirilmeyeceği bilgisi alınmıştır. bu sebeple bu proje değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından Halk Bankası A.Ş adına 2 adet rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası	:12-10-2020 – 2020-HB-8240
Takdir Edilen Değer	: 100.000.000,00 TL
Raporu Hazırlayanların	
Ad ve Soyadları	: NİLÜFER ÇOKÇALIŞIR (406299)
	: MUSTAFA HASDEMİR (400552)
Sorumlu Değerleme Uzmanının	
Adı ve Soyadı	: CEM GÜLEÇ (404453)

Rapor Tarihi ve Numarası	:24-03-2022 – 2022/OZL/14
Takdir Edilen Değer	: 164.265.000,00 TL
Raporu Hazırlayanların	
Ad ve Soyadları	: TUNCAY MALKOÇ (411611)
	: A. C. EFE TULAZOĞLU (403849)
Sorumlu Değerleme Uzmanının	
Adı ve Soyadı	: SERDAR KADİR ASLAN (402750)

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası **:** 08.07.2022 – 2022/OZL/82

Raporu Hazırlayanların
Ad ve Soyadları **:** Tuncay MALKOÇ (Spk Lisans No: 411611)
: Serpil YILMAZ (Spk Lisans No: 410738)

Sorumlu Değerleme Uzmanının
Adı ve Soyadı **:**Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi **:** Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 06.07.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin
Tarihi ve Numarası **:**29.06.2022

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; HalkYapı Projeleri Geliştirme A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibariyle el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki huşuları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

yargımız bulunmamaktadır.

- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ

İl	KOCAELİ	**Mevkii**	-
İlçe	DİLOVASI	**Pafta**	G23a17d4d
Bucak	-	**Ada**	632
Mahalle	ÇERKEŞLİ	**Parsel**	12
Sokak	-	**Yüzölçümü**	32.498,18m²
Malik	MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	**Ana Taşınmaz Niteliği**	ARSA
☐KATMÜLKİYETİ	☐KAT İRTİFAKI	☐DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	KOCAELİ	**Mevkii**	-
İlçe	DİLOVASI	**Pafta**	G23a17d4d
Bucak	-	**Ada**	642
Mahalle	ÇERKEŞLİ	**Parsel**	4
Sokak	-	**Yüzölçümü**	100.943,86 m²
Malik	MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	**Ana Taşınmaz Niteliği**	ARSA
☐KAT MÜLKİYETİ	☐KAT İRTİFAKI	☐DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRESBİLGİLERİ

Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Mimarsinan Mah., İstiklal Caddesi , (632 Ada 12 ve 642 ada 4 Parsel)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMARBİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000			
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Dilovası Belediyesi		**İMAR PLANIONAY TARİHİ**	12.05.2006
TAKS	0		**YÜKSEKLİK (H)**	9.50m
KAKS	1,00		**EMSAL**	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	- -	**İNŞAAT NİZAMI**	Ayrık
LEJANT	Küçük Sanayi Tesisi		**İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO**	12.07.2021tarih 49 ve 50sayılı
PARSELİN TERKLERİ	-			
KISITLAMALAR	Dilovası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 12.05.2006 tasdik tarihli Çerkeşli Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Küçük Sanayi Tesisi" lejandında KAKS:1,00, Yençok:9,50 ve ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Terki bulunmamaktadır. İmar planında küçük sanayi alanı olarak ayrılmış olup, başka bir kamusal amaçla kullanılamaz beyanı bulunmaktadır.			

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.2 RUHSAT VE PROJEBİLGİLERİ

632 Ada 12 Parsel

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Dilovası Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış onaylı mimari proje bulunmakta olup projenin uygulanmadığı tespit edilmiştir.
RUHSAT TARİH VE NO	632 Ada 12 Parsel için yapı ruhsatları mevcuttur. A-B ve C blokları için ayrı ayrı düzenlenmiş 18.05.2018 tarih ve 2018/29 numaralı yapı ruhsatları bulunmaktadır. Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş ile yapılan görüşmede söz konusu projelerin hayata geçirilmeyeceği bilgisi alınmıştır.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROPJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Dilovası Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VESÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYEİLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

642 Ada 4 Parsel

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Dilovası Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış onaylı mimari proje bulunmamaktadır.
RUHSAT TARİH VE NO	642 ada 4 parsel için alınmış herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	642 ada 4 parsel için alınmış herhangi bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerinde toplamda 480 m² alanlı ruhsatsız yapı bulunmakta olup satış ofisi olarak kullanılmaktadır.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROPJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerindeki yapıya ait herhangi bir ruhsat ve mimari proje bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Dilovası Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Parsel üzerinde bulunan yapı hakkında herhangi bir karar bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerindeki yapı ruhsatsız inşa edilmiş olduğundan yapı denetim anlaşması yapılmamıştır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VESÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYEİLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Parsel için geliştirilen herhangi bir proje bulunmamaktadır.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİRAÇIKLAMA

Dilovası Belediyesi'nden tarafımıza verilen fiziki imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

642 Ada 4 Parsel

YAPI CİNSİ

☒Betonarme karkas	☐Kargir/Yığma Tuğla	☐Ahşap	☐Çelik	☐Diğer ()

MEVCUT TESİSATLAR

☒Şehir Suyu	☒ Isıtma sistemi	☐Asansör	☒ Elektrik	☐Merkezi sıcak su	☒Doğalgaz

ISITMA SİSTEMLERİ

☐Merkezi kalorifer	☐Kombi	☒Klima	☐Soba	☐Havalandırma	☐Doğalgaz Sobalı

YAPI NİZAMI

☐Bitişik	☒Ayrık	☐İkiz	☐Blok yapı	☐Site

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐Daire	☐Villa	☐Yazlık ev	☐ Dükkân	☒Diğer

İŞÇİLİK VE MALZEME

☐Lüks	☒İyi	☐Orta	☐Kötü	☐ Çok Kötü

SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTOPARK (genel)	☐ OTOPARK (özel)	☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☐ GÜVENLİK

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3/A	2	2	0	1. Derece

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 632 ada 12numaralı parsel İstiklal Caddesi üzerinde konumlu olup asfalt yol çalışması tamamlanmamıştır.	632 Ada 12numaralı parsel yamuk benzeri formda olup İstiklal Caddesine ~216 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel derinliği 233 metredir.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak az eğimli ve engebeli arazi yapısına sahiptir.

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 642 Ada 4 numaralı parsel İstiklal Caddesi üzerinde konumlu olup asfalt yol çalışması tamamlanmamıştır.	642 Ada 4 numaralı parsel amorf formda olup İstiklal Caddesine ~54 metre cephelidir. Parselin 400 metre derinliği bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimli ve engebeli arazi yapısına sahiptir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VEAYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazlardan 642 da 4 arsa nitelikli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 632 ada 12 parselde ise; Ruhsatı alınmış mevcut proje A-B ve C bloktan oluşmaktadır. A blok 21 adet, B blok 42 adet ve C blok 17 adet olmak üzere toplamda 80 adet Küçük Sanayi Tesisi için ortak alanlar dahil 38.697,62 m² olarak projelendirilmiş olup değerleme tarihinde projeye başlanmamış olduğu görülmüştür. Söz konusu projenin hayata geçirilmeyeceği bilgisi alınmıştır.

8. ANA GAYRİMENKULUNÖZELLİKLERİ

632 ADA 12 PARSEL

Değerleme konusu 632 ada 12 numaralı parsel 32.498.18 m² yüz ölçüme sahip, geometrik olarak yamuk formda, topoğrafik olarak hafif eğimli ve engebeli bir yapıya sahip olup, İstiklal Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Parselin Kuzey yönden stabilize yol olan İstiklal Caddesine cephesi 220 metre ve parsel derinliği 221 metredir. Parsel boş parsel olup üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır. Parselin eğimi yaklaşık % 10-15 civarındadır. Parsel sınırları belirlenmemiş durumdadır. Parsel etrafında yol çalışmaları devam etmekte olup altyapı çalışmalarına henüz tamamlanmamıştır. 642 ada 4 parsel ile arasında imar yolu bulunmakta olup henüz açılmamıştır. Taşınmazın bu imar yoluna cephesi yaklaşık 300 metredir. Sokak rayiç bedeli 350 TL/ m² olduğu Dilovası Belediyesi emlak servisinden şifahen öğrenilmiştir.

642 ADA 4 PARSEL

Değerleme konusu 642 ada 4 parselin yer aldığı arasa vasıflı parsel 100.943.86 m² yüz ölçüme sahip, geometrik olarak biçimsiz formda, topoğrafik olarak hafif eğimli ve engebeli bir yapıya sahip olup, İstiklal Caddesine cephesi bulunmaktadır. Parselin Kuzey yönden stabilize yol olan İstiklal Caddesine cephesi 54 metre ve parsel derinliği 400 metredir. Parsel üzerinde kaçak imal edilmiş 2 katlı satış ofisi amaçlı kullanılan betonarme tarzda yapılmış yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı yaklaşık 240 m² taban oturumlu toplamda 480m² alanlıdır. Ekspertiz tarihinde içi görülememiş olup satış ofisi amaçlı kullanıldığı bilinmektedir. Söz konusu binanın çevresi seramik kaplama olup, çevre düzenlemesi yapılmıştır. Ayrıca parsel üzerinde 4 adet taşınabilir konteyner mevcuttur. Parselin eğimi yaklaşık % 10-15 civarındadır. Parsel sınırları belirlenmemiş durumdadır. Parsel etrafında yol çalışmaları devam etmekte olup altyapı çalışmalarına henüz tamamlanmamıştır. 632 ada 12 parsel ile arasında imar yolu bulunmakta olup henüz açılmamıştır. Taşınmazın bu imar yoluna cephesi yaklaşık 220 metredir Sokak rayiç bedeli 350 TL/ m² olduğu Dilovası Belediyesi emlak servisinden şifahen öğrenilmiştir.

9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜNÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar "arsa" nitelikli olup bağımsız bölüm özelliği taşımamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

632 Ada 12 Parsel

MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerlemeye konu taşınmazın 2333/2400 payı Yapı Kredi Finansal Kiralama A.Ş adına kayıtlı iken 28.12.2017 tarih, 3887 yevmiye ile Marmara Metal Mamulleri A.Ş'ye devrolmuştur.

KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Kadastral durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	☒ Evet: ☐ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında 2333/2400 hissesi üzerinde 24.11.2017 tarih, 3549 yevmiye numarası ile 17.300.000 USD tutarında 1.dereceden, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine ipotek kaydı mevcuttur.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☐ Evet: Taşınmazın tapu kayıtlarında "imar planında küçük sanayi alanı olarak ayrılmış olup başka bir kamusal amaçla kullanılamaz." beyanı mevcuttur. ☐ Hayır:
AÇIKLAMA	TAKPAS sisteminden 29.06.2022 tarih, 17:52 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

642 Ada 4 Parsel

MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerlemeye konu taşınmazın 1/1 payı Yapı Kredi Finansal Kiralama A.Ş adına kayıtlı iken 01.03.2021 tarih, 829 yevmiye ile Marmara Metal Mamulleri A.Ş'ye devrolmuştur.

KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Kadastral durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

İPOTEK	☒ Evet: ☐ Hayır:
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☐ Evet: Taşınmazın tapu kayıtlarında "imar planında küçük sanayi alanı olarak ayrılmış olup başka bir kamusal amaçla kullanılamaz." beyanı mevcuttur. ☐ Hayır:
AÇIKLAMA	TAKPAS sisteminden 29.06.2022 tarih, 16:23 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

11.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞSÖZLEŞMELER

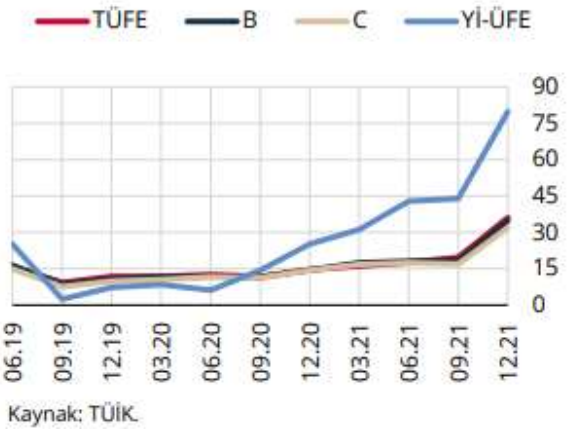
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

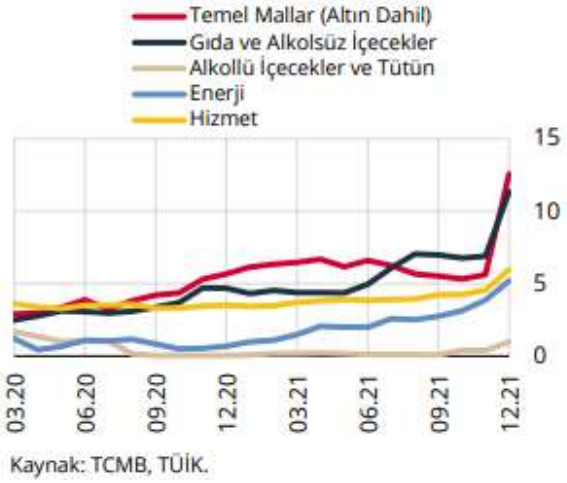
12.GENEL VE SEKTÖRELVERİLER

12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENELVERİLER[1]

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiğinin ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.





[1] Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

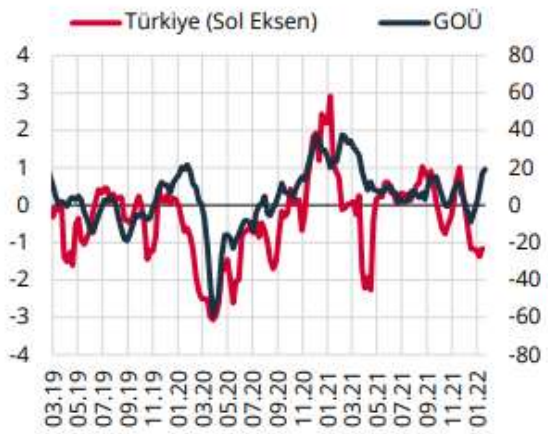
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

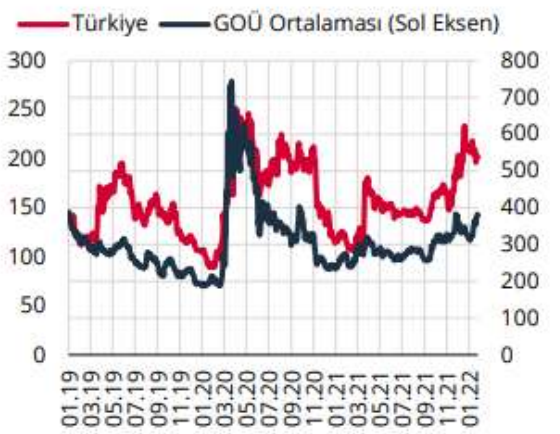
TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaşma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arızi faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrışmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

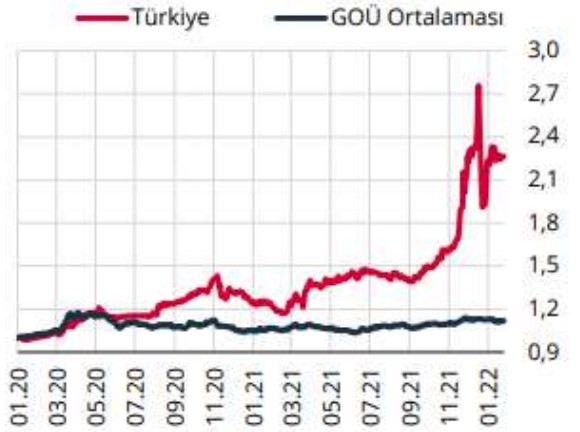


Kaynak: EPFR, TCMB.

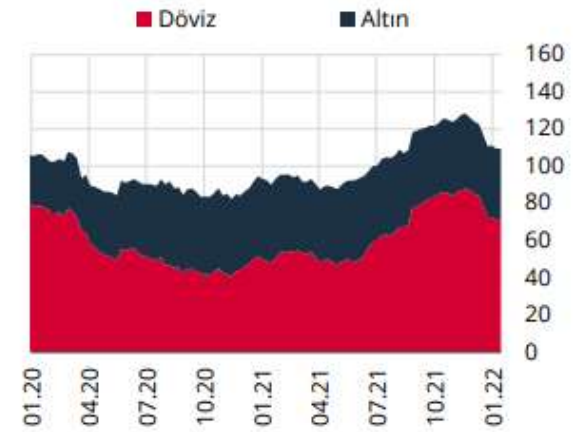


Kaynak: Bloomberg.

Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrışmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



Kaynak: Bloomberg.



Kaynak: TCMB.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

12.2 SEKTÖREL VERİLER[2]

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibariyle normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibariyle ilk doz aşıyı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönülmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda

[2] GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

12.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca–Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul–Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneybatısında Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır.

Kocaeli ili, 2020 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından ülkenin dördüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirde ise ilk sırada yer almaktadır. Kocaeli'nin GSYİH'a yaptığı katkının yaklaşık yüzde %70'i sanayi sektöründedir. İlde Kocaeli Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık 1300 sanayi kuruluşu vardır ve bu sanayi kuruluşları genelde Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır.

TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli markaların fabrikaları il sınırları içinde bulunmaktadır. İldeki sanayi faaliyetleri arasında kimya sanayi yüzde 28 ile birinci sıradadır. Kocaeli'de 100 aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu vardır. Bu kuruluşlar ülkeye göre sıralandığında Almanya birinci sırada yer almaktadır. İlde 14 faal organize sanayi bölgesi vardır.

İhracat liginde İstanbul'un ardından ikinci sırada yer alan Kocaeli, 2021 yılında 17,3 milyar dolarlık ihracat gerçekleştirdi.

Kocaeli iline bağlı Dilovası ilçesi Körfez ilçesinin batısında Gebze ilçesinin doğusunda yer almakta olup, güneyinde İzmit körfezi, kuzeyinde Gebze ilçesi yer almaktadır. Anadolu yakasını Avrupa yakasına bağlayan deniz, kara ve demiryolları ilçeden geçmektedir. Ayrıca Türkiye'nin önemli deniz limanları ilçede olup Sabiha Gökçen Havalimanı ilçeye 30 km mesafede bulunmaktadır. Ulaşım imkânlarının, ticaret merkezleri ile her yönden bağlantı kurmaya elverişli olması, Dilovası ilçesinde sanayileşmenin gelişmesini sağlamıştır. Dilovası-Hersek Burnu arasında TEM ve E-5 trafiğini rahatlatmak için Gebze - İzmir Otoyolu Projesi dahilinde İzmit Körfez Köprüsü yapılmıştır.

2021 yılı ADNKS verilerine göre Kocaeli nüfusu 2.033.441 kişi olup, km²'ye 561 insan düşmektedir. Kocaeli nüfus artış hızı 1,81 olarak hesaplanmıştır. Dilovası ilçesi nüfusu ise 51.866 kişi olup nüfus artış hızı 1,58'dir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

13.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVREÖZELLİKLERİ

13.1 ÇEVRE VE ULAŞIMKROKİSİ

13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Mimarsinan Mahallesinde (Tapuda Çerkeşli Mahallesi) bulunan 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parselde konumlu boş arsalardır. Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için; Dilovası Belediyesi Önündeki 229. Sokak ve ardından Necip Fazıl Caddesine giriş yapılır. Yaklaşık 520 metre bu cadde üzerinden devam edilir ve bölgenin ana arterlerinden olan İstiklal Caddesinden sağ yöne giriş yapılır. 1,4 km sonra valiler Caddesine ardından Atatürk Bulvarı üzerinden kuzey yönde 500 metre ilerlenir. Bulvar bitiminde sol kolda bulunan İstiklal Caddesine dönülür. Değerleme konu taşınmazlar bu cadde üzerinde 632 da 12 parsel ve 642 ada 4 parsel numaralı taşınmazlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede sanayi tesisleri, depolar, küçük büyük imalathaneler şeklinde yapılaşma mevcuttur. Bölge genellikle küçük, orta ve büyük ölçekli sanayi amaçlı kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Boş parseller, Gebkim Sanayi Sitesi, Çerkeşli İmes Sanayi Sitesi, Dilovası Küçük Sanayi Sitesi, Çınarlar Metal A.Ş., Kolsuzlar Kimya A.Ş., Beta Kimya, Ece Boya Kimya A.Ş.. gibi yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın yakın bölgesinde yol çalışmaları devam etmekte olup altyapı çalışmaları tamamlanmamıştır. Değerleme konu taşınmaz D-100 Karayoluna 2,2 km, E-80 otoyoluna 3,8km ve Kuzey Marmara Otoyoluna 2,3 km yakın konumdadır.

13.3 ÇEVRESELÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı	Kırsal
			X	
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası	% 25'in altında
			X	
Gelişme	Hızlı		Sabit	Yavaş
	X			
Arz/Talep	Arz az		Dengeli	Arz fazla
			X	
Mülk değeri	Artıyor		Sabit	Azalıyor
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası	6 aydan fazla
				X
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
	X			
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
		X		
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100

14.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİNANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞMEPOTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ilçenin sanayi bölgesi ve depolama ve antrepo alanı olarak tercih edilen bir lokasyonudur. Ana cadde ve arterlere yakın konumda olup toplu taşıma ile kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgede sanayi tesisleri, küçük sanayi sitesi, küçük ve büyük ölçekli sanayi tesisleri olarak gelişim göstermiş olup mevcut durumda bölgede küçük sanayi tesisi ve depolama amaçlı yapılar yer almakta olup boş arsa oranı yüksektir.

Bölgede yer alan işyeri amaçlı inşa edilmiş yapılar kiracı tarafından kullanılmaktadır. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak sanayi tesisleri yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIMANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parsel üzerinde mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilmesinin en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDENFAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
• OSB ye yakın konumda olması • İmarlı alanda olması • Küçük sanayi alanında olması • Ana akslara yakın olması	• Etrafında boş parsellerin olması • Altyapı çalışmalarının tamamlanmamış olması • Kısa vadeli getiri beklentisinin düşük olması • Yol çalışmalarının bitmemiş olması • Belli bir alıcı kesimine hitap etmesi,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

15.DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEMEYÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

15.2 MALİYETYÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3 GELİR YAKLAŞIMIYÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

15.4 DİĞER TESPİT VEANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Söz konusu parsel üzerinde mevcut koşulları dikkate alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış olup proje geliştirme varsayımları 15.4.2 maddesinde belirtilmiştir.

15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILANSONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş sanayi parseli oranı yüksektir. Bu tip sanayi parselleri üzerinde küçük sanayi siteleri yapıldığı tespit edilmiş olup değerlemeye konu parsellerde de küçük sanayi sitesi kurulacağı varsayımında bulunulmuştur. Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra oluşturulan varsayımsal proje geliştirme tablosu kullanılarak küçük sanayi kullanımına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

Parsel üzerinde toplam 182.148,38 m² inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 173.474,65 m²'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alanının tamamı imalathane olarak projelendirilmiştir.

İnşaatın 48 ay sonunda tamamlanacağı 2022 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı ve inşaata başlanacağı (%10), 2023 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı, 2024 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı,2025 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti birim değeri satılabilir alanlar için 1.800 TL/m² (3B yapı sınıfı), ortak alanlar için 1.360 TL/m² (3/A yapı sınıfı), çevre düzenlemesi için 390 TL/m² (1/B yapı sınıfı) olarak kullanılmıştır. Yapı birim maliyet bedeli tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri TÜİK tarafından inşaat maliyet endeksi baz alınarak hesaplanan artış oranında arttırılmıştır. Mart ayında endeks 267 iken en son açıklanan Kasım ayı endeksi 348 olarak hesaplanmıştır.

2022 yılı için projenin %10'luk kısmının,2023 yılı içinde projenin %20'lik kısmının satılacağı, 2024 yılı içinde %20'lik kısmının satılacağı, 2025 yılı içinde %20'lik kısmının, 2026 yılı içinde %20'lik kısmının satılacağı kabul edilmiştir.%10 boşluk oranı olacağı varsayılmıştır.

632 ADA 12 PARSEL 642-4 PARSEL				
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
	Brüt Alan (m²)			
Brüt Arsa Alanı (m2)	133.442,04 m²			
Net Arsa Alanı (m2)	133.442,04 m²			
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Küçük Sanayi Sitesi Alanı			
İnşaat Emsali (KAKS)	1,00			
İnşa edilebilecek kapalı alan	173.474,65 m²			
Ortak alan (KAKS x %)	8.673,73 m²		5%	
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	182.148,38 m²			
Proje Başlangıç Yılı	2022			
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	4 Yıl			
	Brüt Alan (m²)		Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet
Satılabilir alan maliyeti	173.474,65 m²		2.350 TL	407.665.432 TL
Ortak alan maliyeti	8.673,73 m²		1.775 TL	15.395.875 TL
Çevre Düzeni Maliyeti	66.721,02 m²		510 TL	34.027.720 TL
PROJE SONUNDA TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	Yıllık inşaat maliyet artış ora	756.985.139 TL		
	30%			
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m²)	Yıllık Değer artış oranı	Birim Fiyat (TL/m²)	Ciro
İnşa edilebilecek işyeri alanı	173.474,65 m²	30%	5.835 TL/m²	1.012.224.594 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			1.012.224.594 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti	490.885.825 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	25%			
Yatırımcı Karı (BU GÜN)	248.821.130 TL			
Yıllık indirgeme oranı	25,00%			
Aylık indirgeme oranı	2,083%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	48,0 Ay			
İnşaatın 48 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	255.577.567 TL			
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	1.915 TL			
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri	255.578.000 TL			

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YILLAR		2022	2023	2024	2025	2026	2027
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	10,00%	30,00%	30,00%	30,00%	0,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	45.708.902,78 TL	178.264.720,83 TL	231.744.137,08 TL	301.267.378,20 TL	0,00 TL	0,00 TL
	GELECEK YIL TOPLAM MALİYET BEDELİ	45.708.902,78 TL	178.264.720,83 TL	231.744.137,08 TL	301.267.378,20 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	45.708.902,78 TL	142.611.776,66 TL	148.316.247,73 TL	154.248.897,64 TL	0,00 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	756.985.138,88 TL					
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ	490.885.824,81 TL					
GELİR	GELİR YÜZDESİ	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	0,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	101.222.459,44 TL	263.178.394,55 TL	342.131.912,91 TL	444.771.486,79 TL	578.202.932,82 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	101.222.459,44 TL	210.542.715,64 TL	218.964.424,26 TL	227.723.001,24 TL	236.831.921,28 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ	1.729.507.186,52 TL					
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	995.284.521,87 TL					

Ortalama birim satış değerinin 7.780 TL/m² olabileceği hesaplanmış olup proje varsayımında inşa edilecek ortalama birim tesis alanının 750 m² olabileceği varsayılmıştır.

Emsal taşınmazlardan elde edilen m² birim değeri yapımı tamamlanmış altyapı olanakları sağlanmış taşınmazların değerini işaret etmekte olup proje başlangıcında satış sürecinde emsal verilerden elde edilen m² birim değerinden belirli oranda iskonto uygulanacağı varsayımında bulunulmuştur. Temelden satış için bölge müteahhitleri ile yapılan görüşmelerde %25 iskonto oranının uygun olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple tamamlanmış yapılar için tespit edilen ortalama satış m² birim değeri üzerinden %25 iskonto yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa vb.)								
Sıra	Arsa Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	3080	16.000.000,00 ₺	30%	11.200.000,00 ₺	2.545,45 ₺	40%	15%	1.298,18 ₺
Emsal 2	10000	70.000.000,00 ₺	35%	45.500.000,00 ₺	2.957,50 ₺	45%	20%	1.301,30 ₺
Emsal 3	8000	48.000.000,00 ₺	35%	31.200.000,00 ₺	2.535,00 ₺	40%	15%	1.292,85 ₺
Emsal 4	20000	100.000.000,00 ₺	30%	70.000.000,00 ₺	2.450,00 ₺	40%	10%	1.323,00 ₺
Emsal 5	5000	35.000.000,00 ₺	40%	21.000.000,00 ₺	2.520,00 ₺	40%	15%	1.285,20 ₺
Emsal 6	3000	16.000.000,00 ₺	30%	11.200.000,00 ₺	2.613,33 ₺	40%	20%	1.254,40 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri								1.292,49 ₺

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 18 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Söz konusu parsellerin net parsel olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7,00 olarak kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:
Mid GMD 0 (534) 542 39 59
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Küçük Sanayi Bölgesinde Sanayi imarlı 3.080 m2 alanlı 633 ada 5 parsel nolu arsa 16.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. (5.194 TL/m2)

Emsal 2:
Remax Cem BEY 0 (532) 232 39 67
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, OSB içerisinde konumlu sanayi imarlı 10.000 m2 alanlı sanayi arsası 70.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. (7.000 TL /m2)

Emsal 3:
Mahmut BEY 0 (532) 330 91 53
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, OSB içerisinde konumlu sanayi imarlı 8.000 m2 alanlı sanayi arsası 48.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. (6.000 TL /m2)

Emsal 4:
Çağlayan TİC 0 (530) 161 60 57
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, OSB içerisinde konumlu sanayi imarlı 20.000 m2 alanlı sanayi arsası 100.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. (5.000 TL /m2)

Emsal 5:
Koç EMLAK 0 (532) 723 56 75
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, OSB içerisinde konumlu sanayi imarlı 5.000 m2 alanlı sanayi arsası 35.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. (7.000 TL /m2)

Emsal 6:
Burada GYD 0507 300 00 00
Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, OSB dışı, 0,70 sanayi lejantlı 3.000 m2 alanlı arsa 16.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. (5.333 TL/m2)

Beyan-1:
Emlak Firması 0 533 722 75 12 Yapılan görüşmede Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede OSB bitişiğinde küçük sanayi sitesi imarlı arsaların büyüklük ve küçüklüğüne göre 1.500- TL/m2 civarında satışa sunulabileceği tarafıma beyan edilmiştir.

Beyan-2:
Nedim BEY 0 (533) 211 58 90 Yapılan görüşmede Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede OSB bitişiğinde küçük sanayi sitesi imarlı arsaların 1.750- TL/m2 civarında satılabileceği tarafıma beyan edilmiştir.

Dilovası Belediyesi
Dilovası Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parsel 2022 yılı arsa m² rayiç birim değerinin 350 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

16.DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİNBELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmazlar boş arsa olup küçük sanayi sitesi imarlıdır. Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde bölgede boş arsa stokunun yüksek olduğu, genel itibariyle sanayi tesisi veya depolama alanı olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Arsa emsalleri ile değerlemeye konu taşınmaz arasında kıyaslama yapılarak emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlemeye konu taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

Ayrıca söz konusu parseller üzerine geliştirilebilecek proje varsayımında bulunulmuş ve kabul edilen koşullar altında gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak arsa değerine ulaşılmıştır.

17.EKSPERİN KANAATİ

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin "Orta-Uzun", satış kabiliyeti görüşünün "Satılabilir" olacağı düşünülmektedir.

18.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİNAÇIKLANMASI

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerde değişiklik olma riski yüksektir. Bu sebeple ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

19.DEĞERLEME VESONUÇ

19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ

Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 ve 642 ada 4 parselde yer alan "ARSA" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış değerinin tespiti amacıyla;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

19.2 NİHAİ DEĞERTAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerde değişiklik olma riski yüksektir. Bu sebeple ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Yapılan emsal karşılaştırma çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazlardan 632 ada 12 parselin arsa m² birim değerinin yaklaşık 1.290 TL/m², 642 ada 4 parselin arsa m² birim değerinin yaklaşık 1.290 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazlara 08.07.2022 tarihi itibariyle;

DEĞER TABLOSU						
Ada	Parsel	Arsa Alanı	m2 Birim Değeri	Değeri	Yaklaşık Değeri	KDV Dahil Yaklaşık Değer
632	12	32498,18	1.290,00 ₺	₺ 41.922.652,20	41.925.000,00 ₺	₺49.471.500,00
642	4	100943,86	1.290,00 ₺	₺ 130.217.579,40	130.220.000,00 ₺	₺153.659.600,00
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER					₺172.145.000,00	₺203.131.100,00

632 Ada 12 Parsel Değeri(Rakamla); 41.925.000TL (Kırkbirmilyondokuzyüzyirmibeşbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 49.471.500-TL(Kırkdokuzmilyondörtyüzyetmişbirbinbeşyüz Türk lirası)

Usd kurundan satış değeri; 2.421.017- USD

642 Ada 4 Parsel Değeri (Rakamla); 130.220.000 TL (Yüzotuzmilyonikiyüzyirmibin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 153.659.600-TL(Yüzelliüçmilyonaltıyüzellidokuzbinaltıyüz Türk lirası)

Usd kurundan satış değeri; 7.519.734- USD

Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
Değerleme tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 17,3171

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
TUNCAY MALKOÇ Lisans No: 411611	SERPİL YILMAZ Lisans No: 410738	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EKLER

TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-7-2022-12:14

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	93356709
İl/İlçe:	KOCAELİ/DİLOVASI
Kurum Adı:	Dilovası
Mahalle/Köy Adı:	ÇERKEŞLİ Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	87/8699
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	642/4
AT Yüzölçüm(m2):	100943.86
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
570664447	(SN:6373257) MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	100943.86	100943.86	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 01-03-2021 829	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İMAR PLANINDA KÜÇÜK SANAYİ ALANI OLARAK AYRILMIŞ OLUP, BAŞKA BİR KAMUSAL AMAÇLA KULLANILAMAZ	MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Dilovası - 25-07-2005 00:00 - 6049	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	150000000.00 TL	% 22 (değişken)	1/0	F.B.K.	Dilovası - 30-11-2020 16:42 - 3622

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Dilovası - ÇERKEŞLİ Mah. - (Aktif) - 642 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:6373257) MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	150000000.00 TL	Dilovası - 30-11-2020 16:42 - 3622	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **qNRChy9jlfz** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-7-2022-09:56

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	93356627
İl/İlçe:	KOCAELİ/DİLOVASI
Kurum Adı:	Dilovası
Mahalle/Köy Adı:	ÇERKEŞLİ Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	87/8664
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	632/12
AT Yüzölçüm(m2):	32498.18
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
409416934	(SN:6373257) MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	2333/2400	31590.94	32498.18	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 28-12-2017 3887	-
435397257	(SN:6373257) MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	67/2400	907.24	32498.18	Satış 05-07-2018 1761	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İMAR PLANINDA KÜÇÜK SANAYİ ALANI OLARAK AYRILMIŞ OLUP, BAŞKA BİR KAMUSAL AMAÇLA KULLANILAMAZ	MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Dilovası - 25-07-2005 00:00 - 6049	
Beyan	İMAR PLANINDA KÜÇÜK SANAYİ ALANI OLARAK AYRILMIŞ OLUP, BAŞKA BİR KAMUSAL AMAÇLA KULLANILAMAZ	MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Dilovası - 25-07-2005 00:00 - 6049	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	17300000.00 USD	%18(Değişken)	1/0	F.B.K.	Dilovası - 24-11-2017 11:23 - 3549

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Dilovası - ÇERKEŞLİ Mah. - (Aktif) - 632 Ada - 12 Parsel	2333/2400	(SN:6373257) MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	17300000.00 USD	Dilovası - 24-11-2017 11:23 - 3549	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **T45v1oYYKnk8** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İli	KOCAELİ
İlçesi	DİLOVASI
Mahallesi	ÇERKEŞLİ
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	G23 a.17.d.4d	632	12		32.498,18 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	ARSA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 93356627
Edinme Sebebi	2333/2400 pay YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI adına kayıtlı iken MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir işleminden.
Sahibi	~~MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 2333/2400~~

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3887	87	8664		28/12/2017		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Aslan Haşimi PAÇCI Tapu Müdürü						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin çeşitli ayrı hakkar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

İli	KOCAELİ
İlçesi	DİLOVASI
Mahallesi	ÇERKEŞLİ
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
181.448,00	G23.a.17.d.4d	632	12		32.498,18 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	ARSA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 93356627
Edinme Sebebi	67/2400 pay S.S.DEMİRCİLER KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı iken MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
Sahibi	MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 67/2400

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		1761	87	8664		05/07/2018		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicile Uygundur.
Sefer AĞDAŞAN
Tapu Müdürü V

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yerleri için ayrıca kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	KOCAELİ		
İlçe:	DİLOVASI		
Mahalle/Köy:	ÇERKEŞLİ		
Mevki:			
Ada:	642	Parsel:	4
Yüz Ölçümü:	100.943,86 m2	Cilt/Sayfa No:	87 - 8699
Niteliği:	ARSA		

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	100.943,86

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
93356709	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir	
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	01/03/2021 - 829	Veriliş Tarihi : 01/03/2021 Rafet ARIBAŞ Tapu Müdürü

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI

UYGULANAMAYAN PROJE GÖRSELLERİ

T.C
DİLOVASI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü

MİMARİ PROJE

MAL SAHİBİ	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC.A.Ş. VE HİSS.	BLOK NO: A BLOK

ARSA BİLGİSİ	İL	KOCAELİ	PAFTA	G23A17D4D
	İLÇE	DİLOVASI	ADA	632
	MAHALLE	ÇERKEŞLİ	PARSEL	12
	SOKAK	———	PROJE NO	—/—

	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA Sicil No	BELEDİYE Sicil No
PROJE Müellifinin	İRFAN MERT	MİMAR	18864	-----

PARSELDE YAPILACAK OLAN İNŞAATIN İÇİNDE VE/VEYA BİNA DIŞINDA TASARLANAN OTOPARKLARIN GİRİŞ-ÇIKIŞLARI DAHİL İŞLEYİŞLERİNİN SORUMLULUĞU TARAFIMA AİTTİR.
YAPILMASI DÜŞÜNÜLEN YAPIYA AİT TARAFIMDAN HAZIRLANAN MİMARİ PROJEYİ DİJİTAL İMZA (e-imza) İLE İMZALADIĞIMI VE MÜDÜRLÜĞÜNÜZE YAPI RUHSATI İŞLEMLERİ İÇİN SUNDUĞUM MİMARİ PROJENİN İLGİLİ TÜM MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANDIĞINI; İSU - KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU VS. KURUMLARCA ONAYLANAN SURETİYLE (üzerinde yapılan düzeltme ve tadilatlar dahil!) AYNI OLDUĞUNU, AYNI OLMAMASINDAN KAYNAKLANACAK SONUÇLARI İLE BERABER (yıkım,tazminat vb..) TÜM HUKUKİ VE TEKNİK SORUMLULUĞU ***MİMARİ MÜELLİF*** OLARAK ÜSTLENDİĞİMİ BEYAN VE TAAHHÜD EDERİM.

İrfan MERT
Mimar
Oda Sic.No:18864

MİMAR İRFAN MERT

YAPILMAK İSTENEN İNŞAATIN PROJELERİ İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, İMAR PLANI VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.

BU PROJEDE BELEDİYE ONAYI
5070 SAYILI KANUN GEREĞİ DİJİTAL OLARAK YAPILMIŞTIR.

NOT: BU PROJEDEKİ İMZALARIN KİMLER TARAFINDAN ATILDIĞI DİJİTAL ORTAMDAKİ DOSYASINDAN KONTROL EDİLEBİLİR.

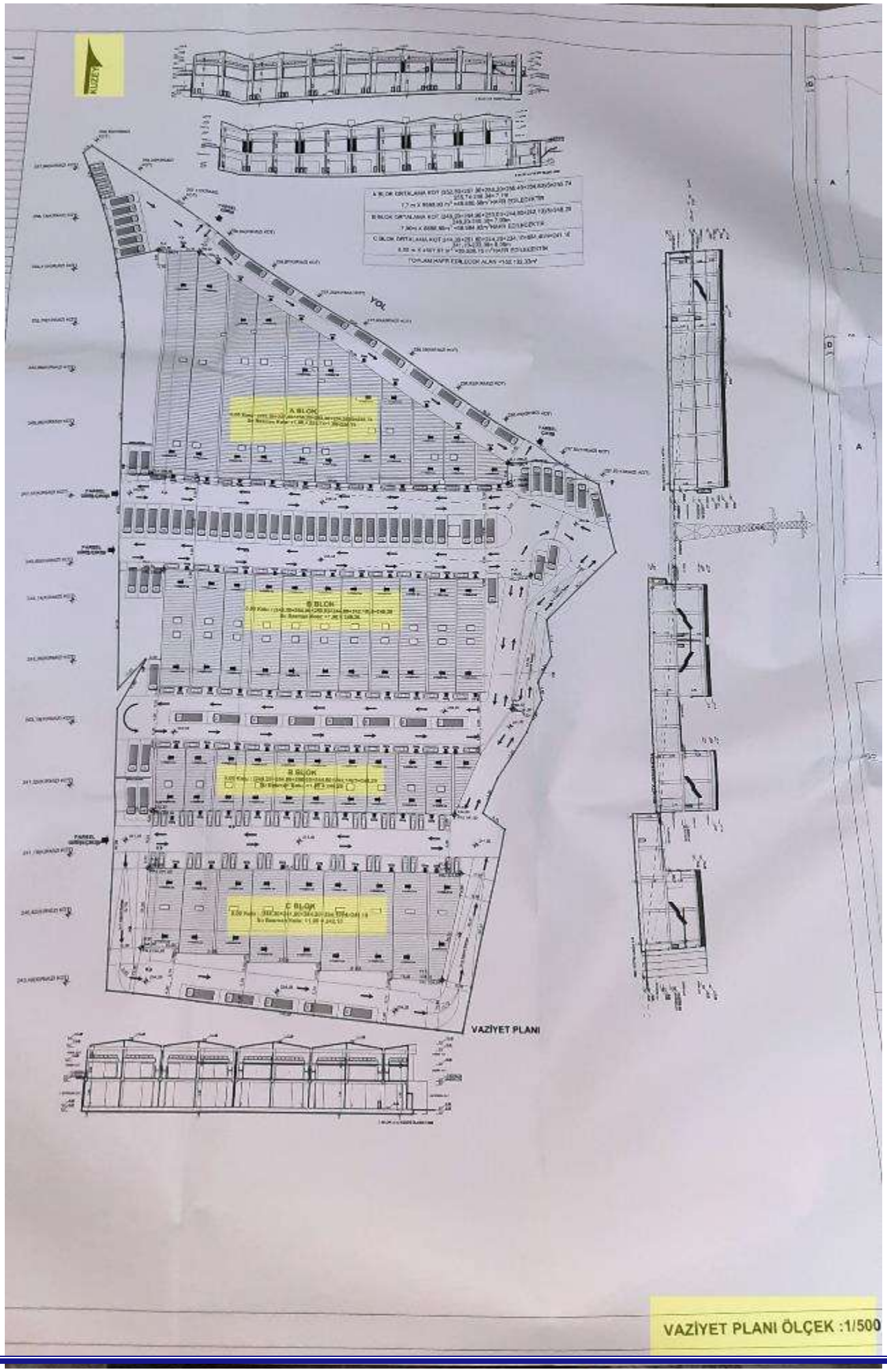
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

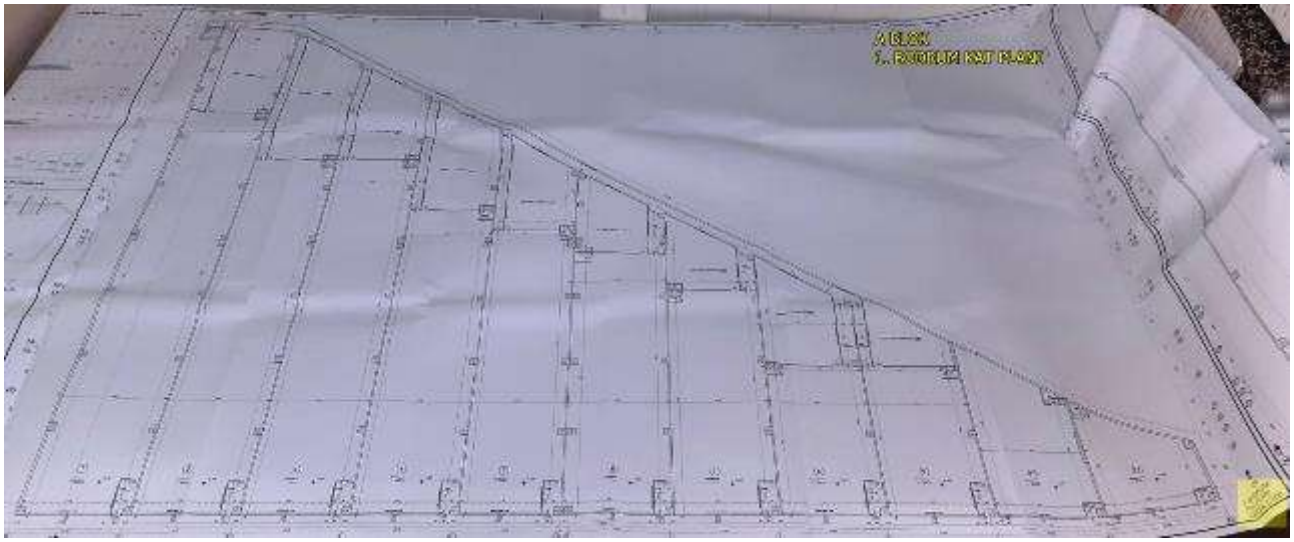
İl: KOCAELİ — İlçesi: DİLOVASI — Mah: ÇERKİŞLİ
Pafta: G23A17D4D — A.Da: 632 — PARSEL :12

BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİKLERİ	HİSSE	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI	EKLENTİ NET ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM NET ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	EKLENTİ BRÜT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALANI	ORTAK ALANLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI	DEĞERİ
1.BODRUM KAT	1 NOLU	MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	673,90	171,47	845,37	749,41	178,72	928,13	1.BODRUM KAT ORTAK ALANLARI (38,81) ZEMİN KAT ORTAK ALANLARI (1.267,10) ÇATI ORTAK ALANLARI (1.984,69) TOPLAM ORTAK ALANLAR (3.289,580)	957,75	
1.BODRUM KAT	2 NOLU	MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	562,65	229,04	791,69	620,69	236,99	857,68		887,50	
1.BODRUM KAT	3 NOLU	MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	582,65	136,37	719,02	612,46	163,15	775,61		803,23	
1.BODRUM KAT	4 NOLU	MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	461,20	172,99	634,19	503,30	180,04	683,34		718,96	
1.BODRUM KAT	5 NOLU	MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	403,95	128,07	531,02	444,32	134,83	579,15		608,77	
1.BODRUM KAT	6 NOLU	MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	387,88	109,08	496,96	431,02	115,68	546,70		576,32	
1.BODRUM KAT	7 NOLU	MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	311,99	89,79	401,78	340,85	95,67	436,52		466,14	
1.BODRUM KAT	8 NOLU	MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	195,20	119,02	314,22	238,41	123,84	362,25		391,87	
1.BODRUM KAT	9 NOLU	MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	195,19	61,62	256,81	221,52	66,43	287,95		317,57	
1.BODRUM KAT	10 NOLU	MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	192,55	0,00	192,55	204,41	0,00	204,41		234,03	
1.BODRUM KAT	11 NOLU	MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	106,78	0,00	106,78	117,59	0,00	117,59		147,20	
ZEMİN KAT	12 NOLU	AŞMA KATI MALATHANE		MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	907,75	261,80	1169,55	949,50	281,80	1231,30		1260,91	
ZEMİN KAT	13 NOLU	AŞMA KATI MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	846,48	236,10	1082,58	878,59	239,05	1117,64		1147,25	
ZEMİN KAT	14 NOLU	AŞMA KATI MALATHANE		MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	763,65	184,48	948,13	794,32	184,48	978,80		1008,41	
ZEMİN KAT	15 NOLU	AŞMA KATI MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	630,94	183,60	814,54	710,05	183,60	893,65		923,26	
ZEMİN KAT	16 NOLU	AŞMA KATI MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	571,31	155,79	727,10	598,91	152,49	751,40		781,01	
ZEMİN KAT	17 NOLU	AŞMA KATI MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	540,32	133,47	673,79	568,36	133,47	701,83		731,44	
ZEMİN KAT	18 NOLU	AŞMA KATI MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	433,64	131,94	565,58	457,23	131,94	589,17		618,78	
ZEMİN KAT	19 NOLU	AŞMA KATI MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	350,87	92,98	443,85	373,55	93,35	466,90		495,91	
ZEMİN KAT	20 NOLU	AŞMA KATI MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	266,15	77,46	343,61	288,68	77,46	366,14		395,75	
ZEMİN KAT	21 NOLU	AŞMA KATI MALATHANE	--	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	300,81	97,61	398,42	321,99	97,61	419,60		449,21	
													13911,27	
											TOPLAM İNŞAAT ALANI=		13911,27	

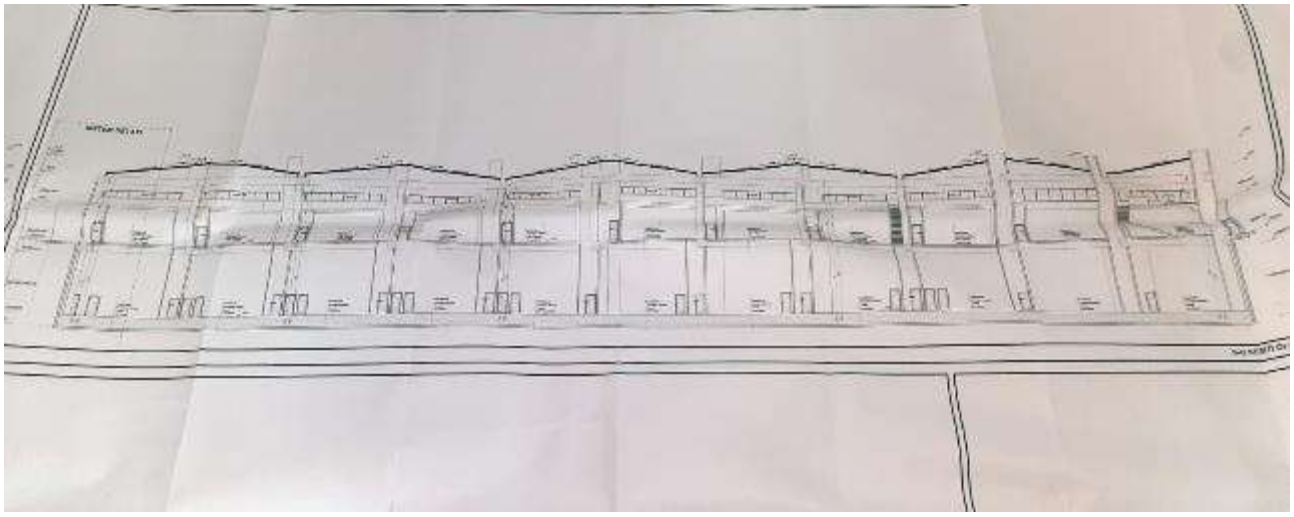
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

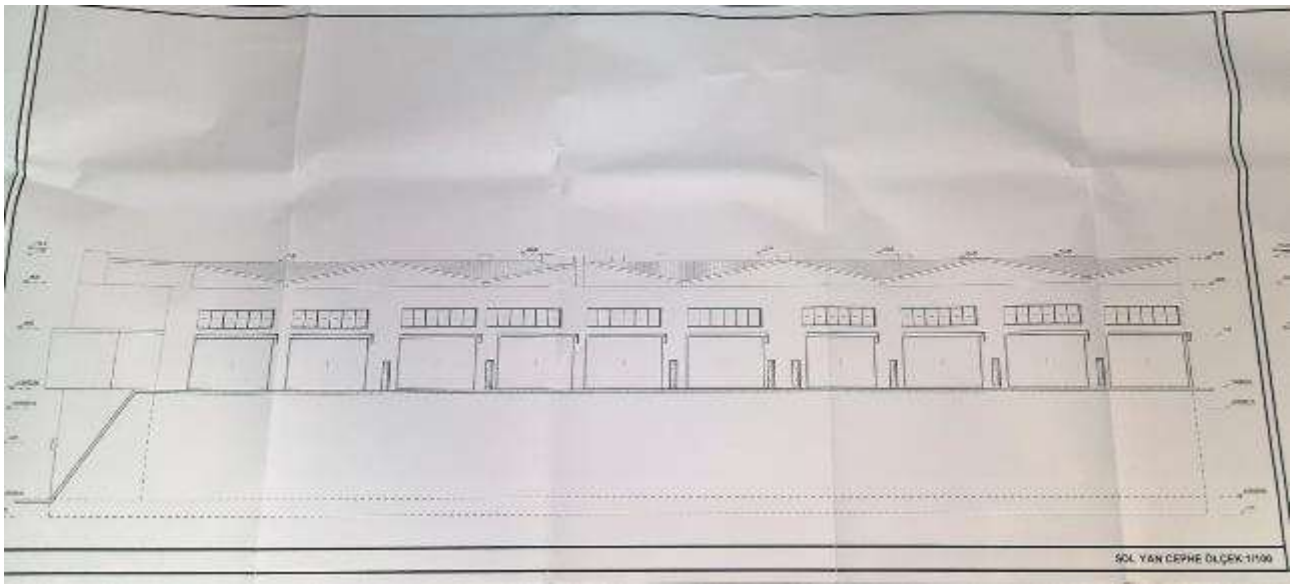


Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





T.C
DİLOVASI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü

MİMARİ PROJE

MAL SAHİBİ	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC.A.Ş. VE HİSS.	BLOK NO B BLOK

ARSA BİLGİSİ	İL	KOCAELİ	PAFTA	G23A17D4D
	İLÇE	DİLOVASI	ADA	632
	MAHALLE	ÇERKEŞLİ	PARSEL	12
	SOKAK	--------	PROJE NO	—/—

PROJE Müellifinin	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA Sicil No	BELEDİYE Sicil No
	İRFAN MERT	MİMAR	18864	----

PARSELDE YAPILACAK OLAN İNŞAATIN İÇİNDE VE/VEYA BİNA DIŞINDA TASARLANAN OTOPARKLARIN GİRİŞ-ÇIKIŞLARI DAHİL İŞLEYİŞLERİNİN SORUMLULUĞU TARAFIMA AİTTİR.

YAPILMASI DÜŞÜNÜLEN YAPIYA AİT TARAFIMDAN HAZIRLANAN MİMARİ PROJEYİ DİJİTAL İMZA (e-imza) İLE İMZALADIĞIMI VE MÜDÜRLÜĞÜNÜZE YAPI RUHSATI İŞLEMLERİ İÇİN SUNDUĞUM MİMARİ PROJENİN İLGİLİ TÜM MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANDIĞINI; İSKİ - KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU VS. KURUMLARCA ONAYLANAN SURETİYLE (üzerinde yapılan düzeltme ve tadilatlar dahil!) AYNI OLDUĞUNU, AYNI OLMAMASINDAN KAYNAKLANACAK SONUÇLARI İLE BERABER (yıkım,tazminat vb..) TÜM HUKUKİ VE TEKNİK SORUMLULUĞU ***MİMARİ MÜELLİF*** OLARAK ÜSTLENDİĞİMİ BEYAN VE TAAHHÜD EDERİM.

İrfan MERT
Mimar
Oda Sic.No:18864

MİMAR İRFAN MERT

YAPILMAK İSTENEN İNŞAATIN PROJELERİ İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, İMAR PLANI VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.

BU PROJEDE BELEDİYE ONAYI
5070 SAYILI KANUN GEREĞİ DİJİTAL OLARAK YAPILMIŞTIR.

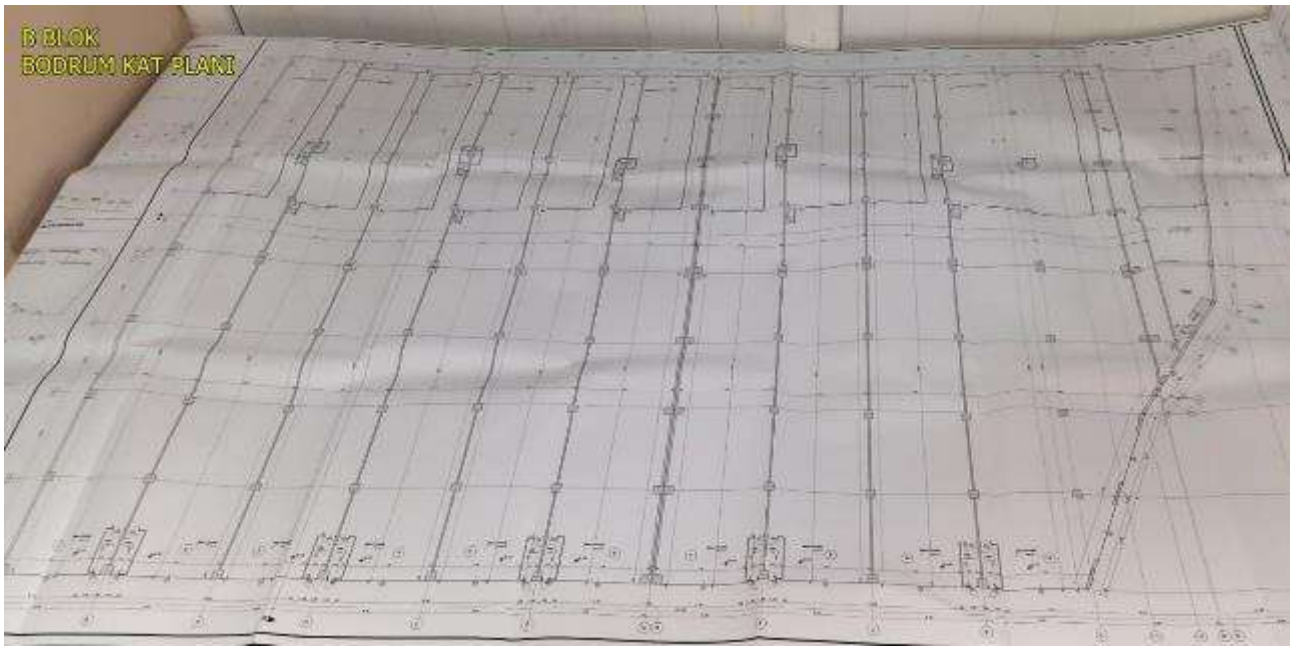
NOT: BU PROJEDEKİ İMZALARIN KİMLER TARAFINDAN ATILDIĞI DİJİTAL ORTAMDAKİ DOSYASINDAN KONTROL EDİLEBİLİR.

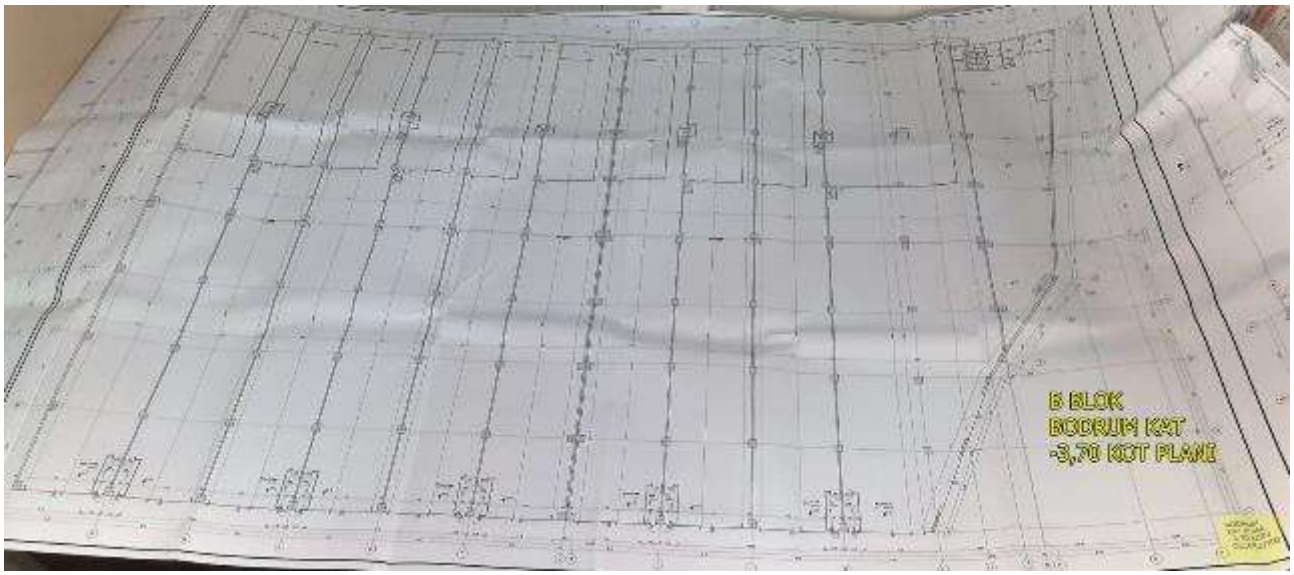
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

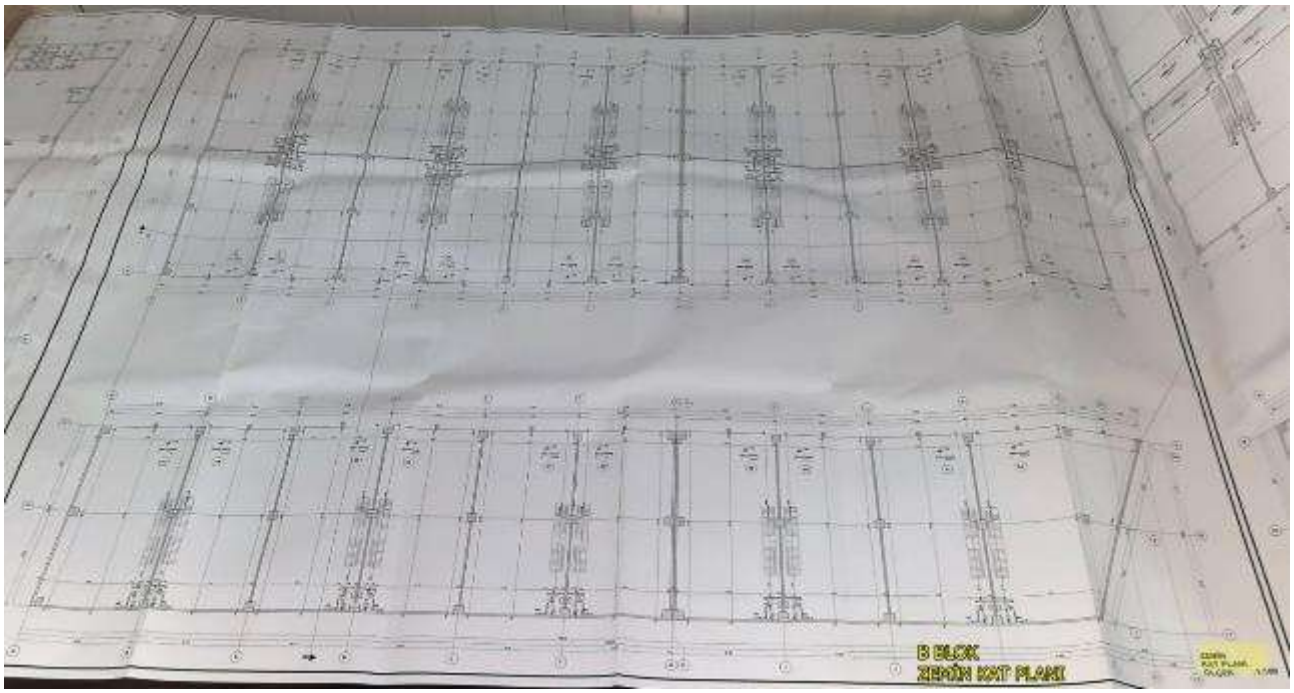
B BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

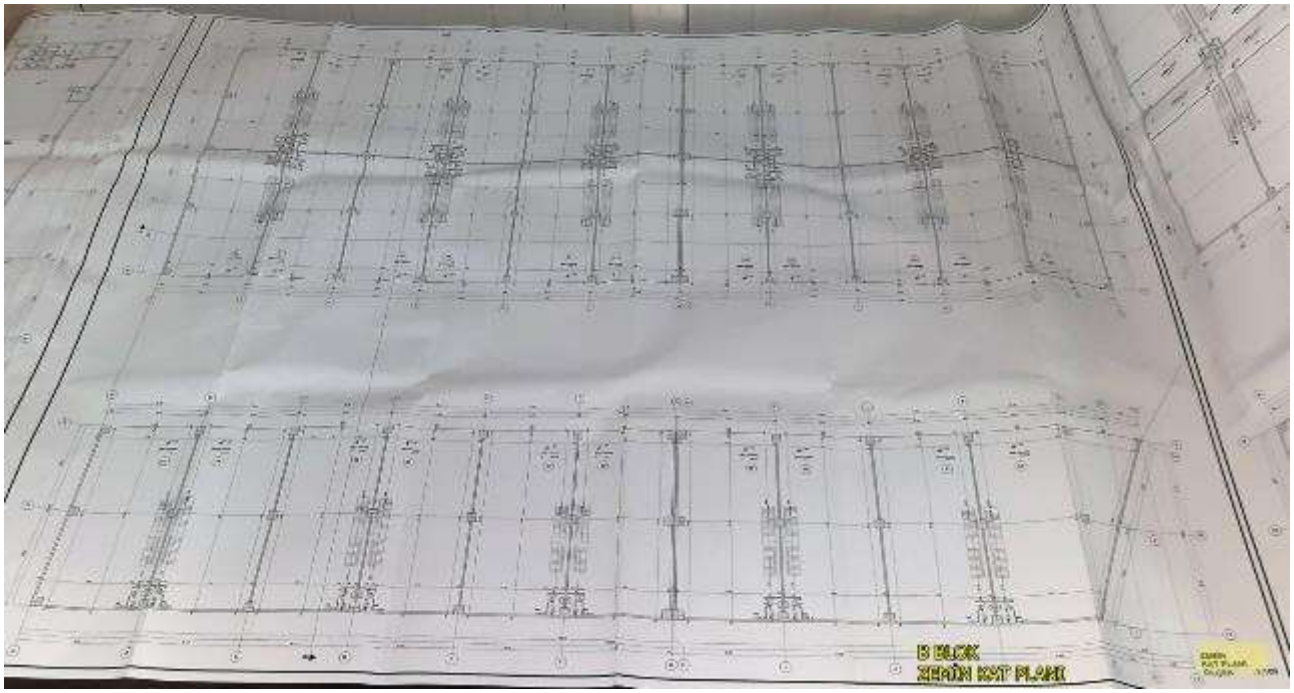
BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİKİ/EŞİ	HİSSE	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI	EKLENTİ NET ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM NET ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	EKLENTİ BRÜT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALANI	ORTAK ALANLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI	ÖNEME
1 BODRUM KAT	1 NOLU	MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	427,48	212,18	639,66	542,62	227,18	769,80	1 BODRUM KAT ORTAK ALANLARI 327,20	696,2300	
1 BODRUM KAT	2 NOLU	MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	488,66	206,76	695,42	519,66	217,50	737,16		796,1300	
1 BODRUM KAT	3 NOLU	MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	511,94	196,94	708,88	535,66	201,50	737,16		796,1300	
1 BODRUM KAT	4 NOLU	MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	501,80	206,75	708,55	519,66	217,50	737,16		796,1300	
1 BODRUM KAT	5 NOLU	MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	511,54	194,06	705,60	535,66	201,50	737,16		796,1300	
1 BODRUM KAT	6 NOLU	MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	517,10	215,28	732,18	549,66	226,28	775,70		796,1300	
1 BODRUM KAT	7 NOLU	MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	528,62	204,12	732,74	549,66	216,00	775,70		796,1300	
1 BODRUM KAT	8 NOLU	MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	498,34	215,38	713,72	519,66	226,28	737,16		796,1300	
1 BODRUM KAT	9 NOLU	MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	511,54	194,06	705,60	535,66	201,50	737,16		796,1300	
1 BODRUM KAT	10 NOLU	MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	888,18	474,16	1362,34	928,62	481,55	1387,57		1496,8500	
ZEMİN KAT	11 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE		MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	179,59	36,00	215,59	193,58	36,00	228,58		246,5000	
ZEMİN KAT	12 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	173,68	34,03	207,71	191,91	34,63	218,54		235,5000	
ZEMİN KAT	13 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	173,68	34,03	207,71	191,91	34,63	218,54		235,5000	
ZEMİN KAT	14 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	173,68	34,03	207,71	191,91	34,63	218,54		235,5000	
ZEMİN KAT	15 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	173,68	34,03	207,71	191,91	34,63	218,54		235,5000	
ZEMİN KAT	16 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	179,59	36,00	215,59	191,54	36,00	227,54		246,5000	
ZEMİN KAT	17 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	179,59	36,00	215,59	191,54	36,00	227,54		246,5000	
ZEMİN KAT	18 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	173,68	34,03	207,71	191,91	34,64	218,55		235,6000	
ZEMİN KAT	19 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	173,68	34,03	207,71	191,91	34,64	218,55		235,6000	
ZEMİN KAT	20 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	179,59	36,00	215,59	193,55	36,00	229,55		242,6000	
ZEMİN KAT	21 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	172,87	34,21	207,08	193,54	34,21	218,05		237,0000	
ZEMİN KAT	22 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	172,87	34,21	207,08	193,54	34,21	218,05		237,0000	
ZEMİN KAT	23 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	179,59	36,00	215,59	188,05	36,00	224,05		243,0000	
ZEMİN KAT	24 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	173,68	34,04	207,72	191,91	34,64	218,55		235,5000	
ZEMİN KAT	25 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	173,68	34,04	207,72	191,91	34,64	218,55		235,5000	
ZEMİN KAT	26 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	179,59	36,00	215,59	191,54	36,00	227,54		246,5000	
ZEMİN KAT	27 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	179,59	36,00	215,59	191,54	36,00	227,54		246,5000	
ZEMİN KAT	28 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	173,68	34,04	207,72	191,91	34,64	218,55		235,5000	
ZEMİN KAT	29 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	173,68	34,04	207,72	191,91	34,64	218,55		235,5000	
ZEMİN KAT	30 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	173,68	34,04	207,72	191,91	34,64	218,55		235,5000	
ZEMİN KAT	31 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	173,68	34,04	207,72	191,91	34,64	218,55		235,5000	
ZEMİN KAT	32 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	179,59	36,00	215,59	193,58	36,00	229,58		248,5000	
ZEMİN KAT	33 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	182,63	40,00	222,63	193,05	40,80	233,85		252,8500	
ZEMİN KAT	34 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	175,59	38,31	214,90	194,27	39,31	223,58		242,5000	
ZEMİN KAT	35 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	175,59	38,31	214,90	194,27	39,31	223,58		242,5000	
ZEMİN KAT	36 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	175,59	38,31	214,90	194,27	39,31	223,58		242,5000	
ZEMİN KAT	37 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	175,59	38,31	214,90	194,27	39,31	223,58		242,5000	
ZEMİN KAT	38 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	182,63	40,00	222,63	195,00	40,80	235,80		254,8100	
ZEMİN KAT	39 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	182,63	40,00	222,63	193,05	40,80	233,85		252,8500	
ZEMİN KAT	40 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	175,59	38,31	214,90	194,27	39,31	223,58		242,5000	
ZEMİN KAT	41 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	175,59	38,31	214,90	194,27	39,31	223,58		242,5000	
ZEMİN KAT	42 NOLU	ASMA KATLI MALATHANE	–	MARMARA METAL MAMÜLLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	246,54	41,27	287,31	258,32	41,27	299,59		318,6000	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

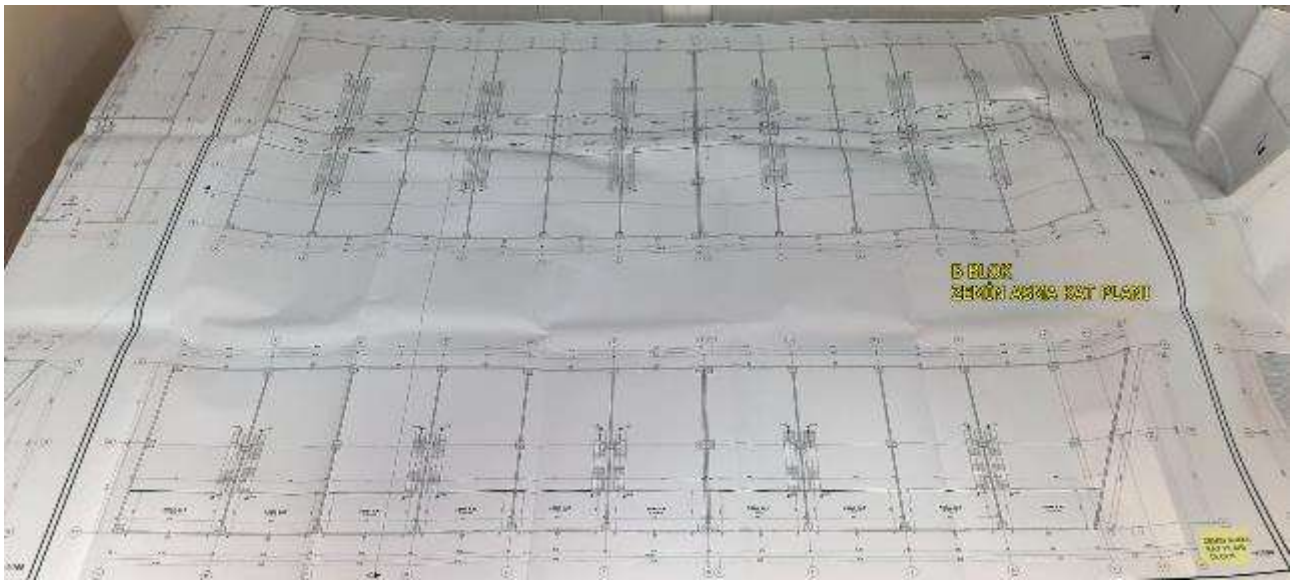


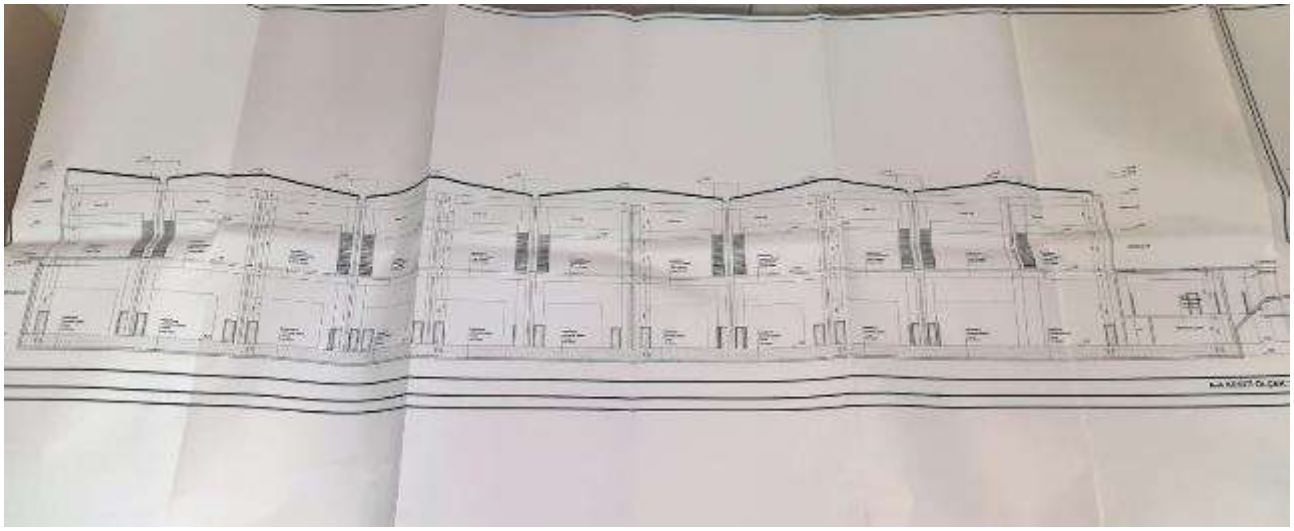



B BLOK
ZEMİN KAT PLANI


B BLOK
ZEMİN KAT PLANI

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





T.C
DİLOVASI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü

MİMARİ PROJE

MAL SAHİBİ	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC.A.Ş. VE HİSS.	BLOK NO C BLOK

ARSA BİLGİSİ	İL	KOCAELİ	PAFTA	G23A17D4D
	İLÇE	DİLOVASI	ADA	632
	MAHALLE	ÇERKEŞLİ	PARSEL	12
	SOKAK	———	PROJE NO	—/—

PROJE Müellifinin	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA Sicil No	BELEDİYE Sicil No
	İRFAN MERT	MİMAR	18864	----

PARSELDE YAPILACAK OLAN İNŞAATIN İÇİNDE VE/VEYA BİNA DIŞINDA TASARLANAN OTOPARKLARIN GİRİŞ-ÇIKIŞLARI DAHİL İŞLEYİŞLERİNİN SORUMLULUĞU TARAFIMA AİTTİR.
YAPILMASI DÜŞÜNÜLEN YAPIYA AİT TARAFIMDAN HAZIRLANAN MİMARİ PROJEYİ DİJİTAL İMZA (e-imza) İLE İMZALADIĞIMI VE MÜDÜRLÜĞÜNÜZE YAPI RUHSATI İŞLEMLERİ İÇİN SUNDUĞUM MİMARİ PROJENİN İLGİLİ TÜM MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANDIĞINI; İSU - KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU VS. KURUMLARCA ONAYLANAN SURETİYLE (üzerinde yapılan düzeltme ve tadilatlar dahil!) AYNI OLDUĞUNU, AYNI OLMAMASINDAN KAYNAKLANACAK SONUÇLARI İLE BERABER (yıkım,tazminat vb..) TÜM HUKUKİ VE TEKNİK SORUMLULUĞU ***MİMARİ MÜELLİF*** OLARAK ÜSTLENDİĞİMİ BEYAN VE TAAHHÜD EDERİM.

İrfan MERT
Mimar
Oda Sic. No: 18864

MİMAR İRFAN MERT

YAPILMAK İSTENEN İNŞAATIN PROJELERİ İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, İMAR PLANI VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.

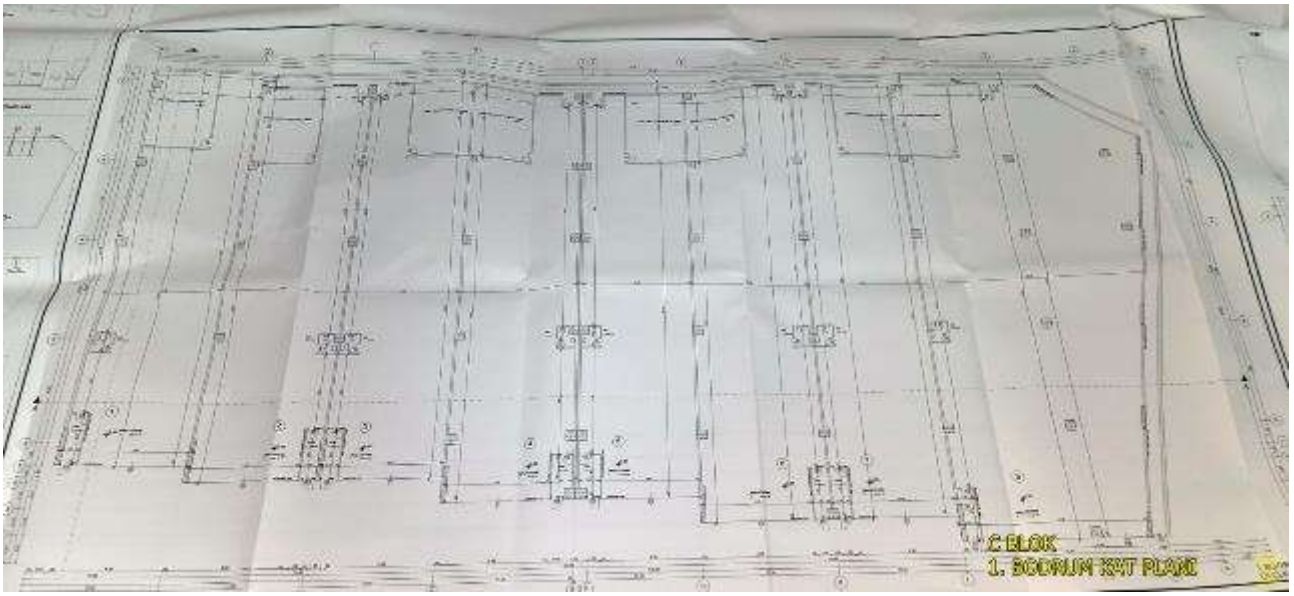
BU PROJEDE BELEDİYE ONAYI
5070 SAYILI KANUN GEREĞİ DİJİTAL OLARAK YAPILMIŞTIR.

NOT: BU PROJEDEKİ İMZALARIN KİMLER TARAFINDAN ATILDIĞI DİJİTAL ORTAMDAKİ DOSYASINDAN KONTROL EDİLEBİLİR.

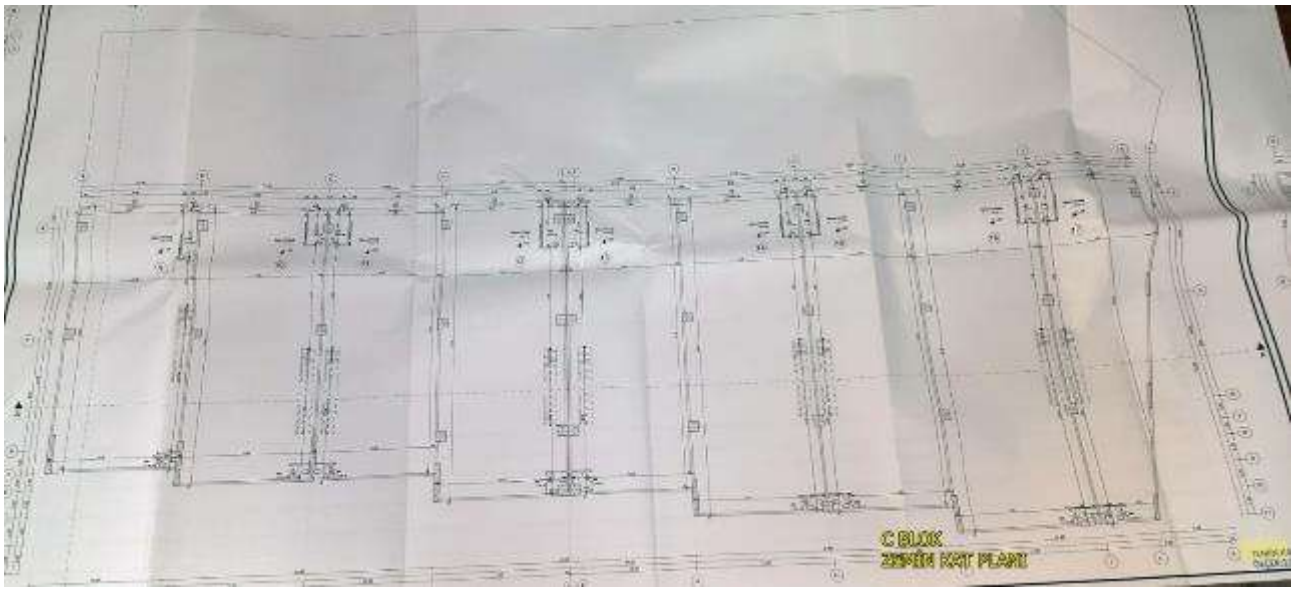
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

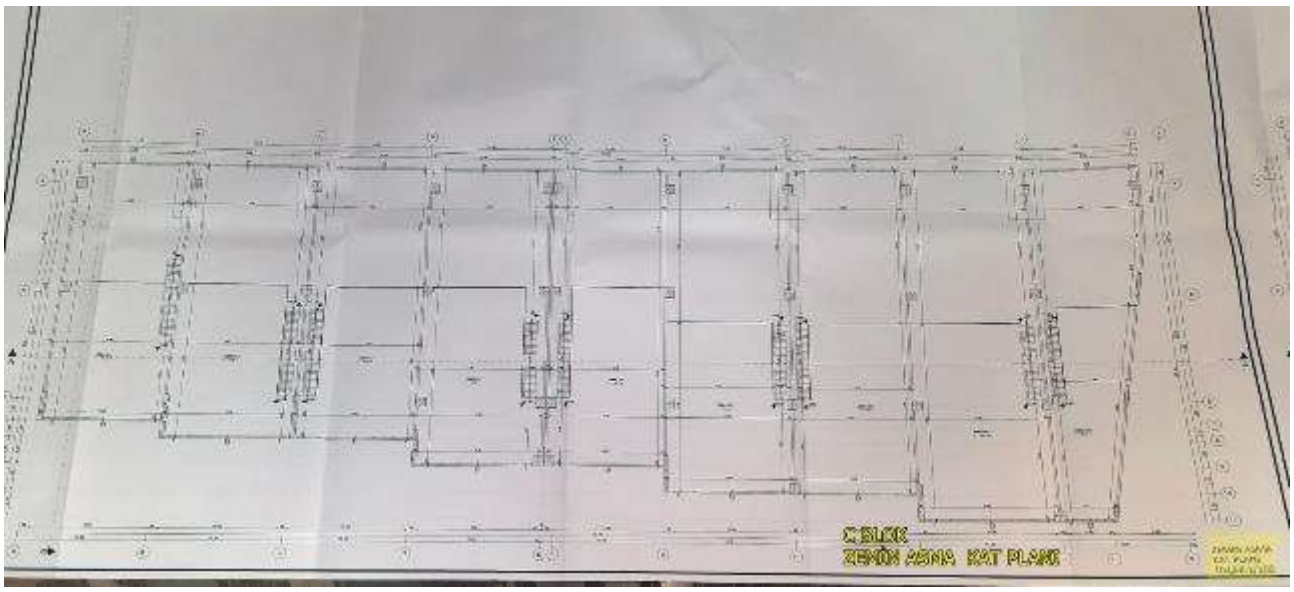
C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİKLERİ	HİSSE	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI	EKLENTİ NET ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM NET ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	EKLENTİ BRÜT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALANI	ORTAK ALANLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI	ÖNEM
													313,40	
											TOPLAM İNŞAAT ALANI=		16142,07	
													16142,07	
1.BODRUM KAT	1 NOLU	İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	358,18	52,94	411,12	384,49	59,80	444,29	1. BODRUM KAT ORTAK ALAN:225,82 GENEL ORTAK ALAN(BORANA):1240,01 HİSSE BİRİMİ:1,87	459,47	
1.BODRUM KAT	2 NOLU	İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	390,61	52,94	443,55	410,09	57,33	467,42		492,99	
1.BODRUM KAT	3 NOLU	İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	362,15	52,94	415,09	380,69	57,33	438,02		463,29	
1.BODRUM KAT	4 NOLU	İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	410,45	52,94	463,39	438,51	57,33	495,84		521,62	
1.BODRUM KAT	5 NOLU	İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	380,46	52,94	433,40	407,49	57,33	464,82		490,06	
1.BODRUM KAT	6 NOLU	İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	438,34	52,94	491,28	459,49	57,33	516,82		542,09	
1.BODRUM KAT	7 NOLU	İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	407,44	52,94	460,38	426,93	57,33	484,26		509,44	
1.BODRUM KAT	8 NOLU	İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	879,69	52,94	932,63	912,94	57,33	970,27		995,45	
ZEMİN KAT	9 NOLU	ASMA KATLI İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	239,42	120,36	359,78	254,40	120,36	374,76		399,94	
ZEMİN KAT	10 NOLU	ASMA KATLI İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	268,01	135,26	403,27	285,89	135,26	421,15		446,33	
ZEMİN KAT	11 NOLU	ASMA KATLI İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	251,41	125,70	377,11	267,97	125,70	393,67		418,85	
ZEMİN KAT	12 NOLU	ASMA KATLI İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	288,11	155,26	443,37	313,48	155,26	468,74		493,92	
ZEMİN KAT	13 NOLU	ASMA KATLI İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	270,53	144,16	414,69	290,94	144,16	436,10		463,28	
ZEMİN KAT	14 NOLU	ASMA KATLI İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	315,73	154,42	470,15	335,47	154,42	489,89		515,07	
ZEMİN KAT	15 NOLU	ASMA KATLI İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	296,52	143,96	440,48	314,39	143,96	458,35		483,52	
ZEMİN KAT	16 NOLU	ASMA KATLI İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	340,04	178,72	518,76	360,22	178,72	538,94		564,11	
ZEMİN KAT	17 NOLU	ASMA KATLI İMALATHANE	-	MARMARA METAL MAMULLERİ TİC. A.Ş. VE HİSS.	TAM	228,53	102,02	330,55	249,02	102,02	351,05		376,22	
											9216,390		9844,42	
											TOPLAM İNŞAAT ALANI=		9844,42	
											GENEL TOPLAM İNŞAAT ALANI=		38697,76	

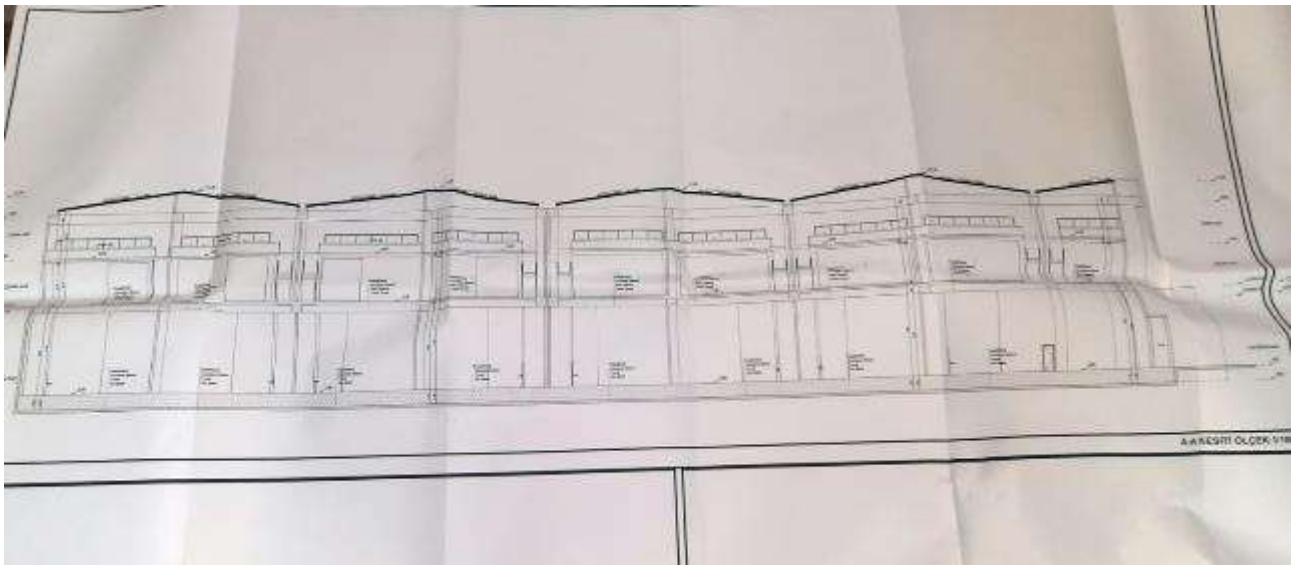


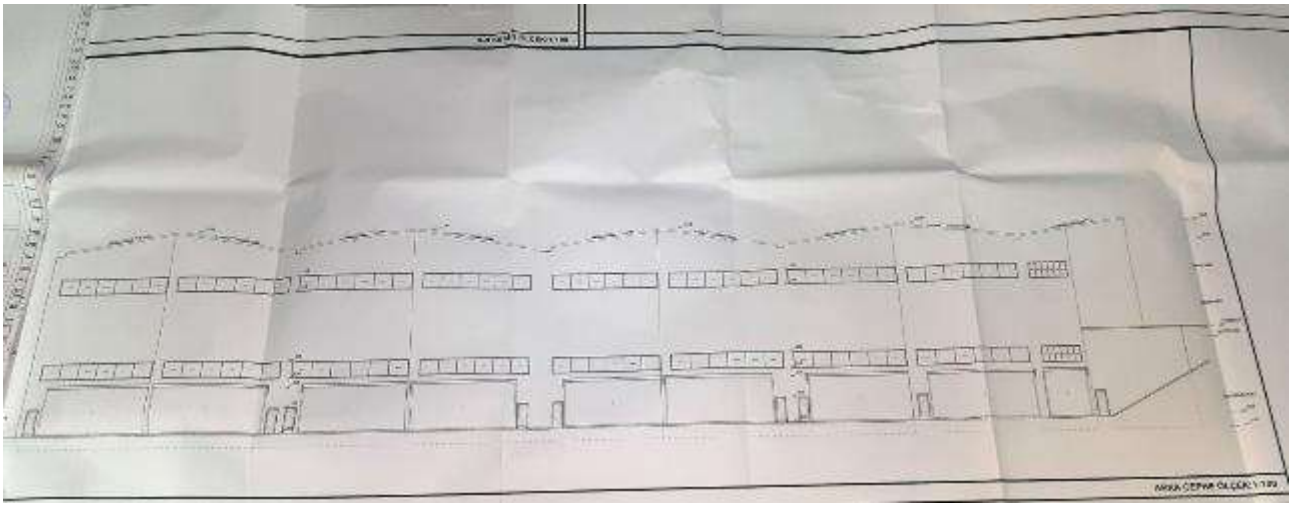
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATI

131748402

18.05.2018

2018/29

A BLOK
21-ADET-ATOLYE

Yapı Sahibinin

MARMARA METAL MAMULLERİ T.İC. A.Ş VE HİSSE DARLARI

Yapı Müteahhidinin

MEHMET FATİH KOÇAK, DENİZ YAPI TAAHHÜT PROJE MÜŞAVİRLİK VE TİC. A.Ş.

Şantiye Şefinin

SARRAF MUTLU İNŞAAT İLİK

PENDİK

İSTANBUL

KURTKÖY MAH. ANKARA CAD. NO: 288 İÇ KAPI NO: 26 PENDİK / İSTANBUL

DENİZ YAPI

PENDİK V.D. 291 084 3651

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

ASLI GİBİDİR

Ersine GENÇ
Mimar

YAPI RUHSATI

137213047

B BLOK
42 ADET ATOLYE

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

İm. Ödenlenen Kısımla İlgili Özellikler

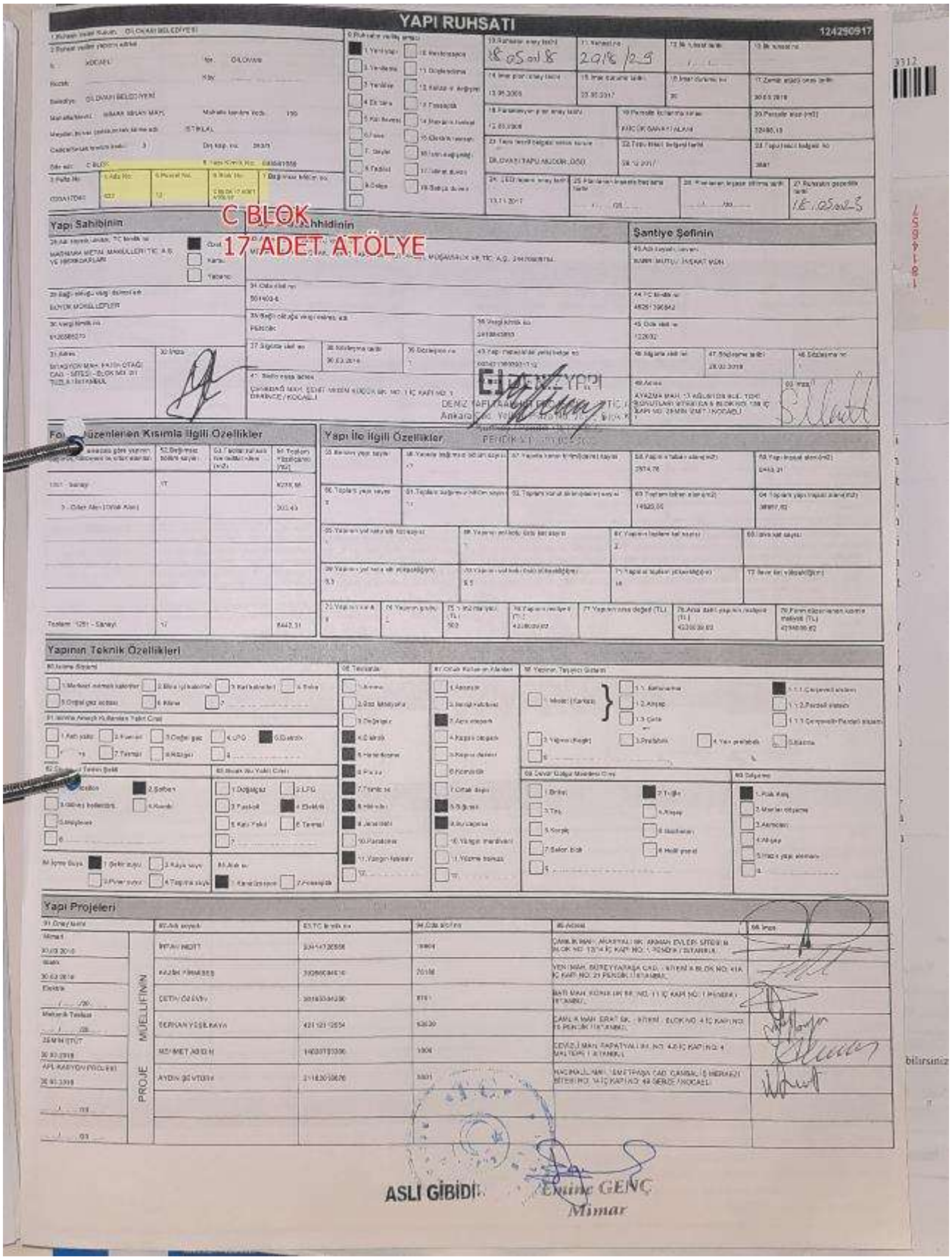
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapı Teknik Özellikleri

Ek Yazılı

PROJE MÜELLİFİNİN

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

124290917

C BLOK

17 ADET ATÖLYE

Yapı Sahibinin

Şantiye Şefinin

Yapı ile ilgili Özelliklerin

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

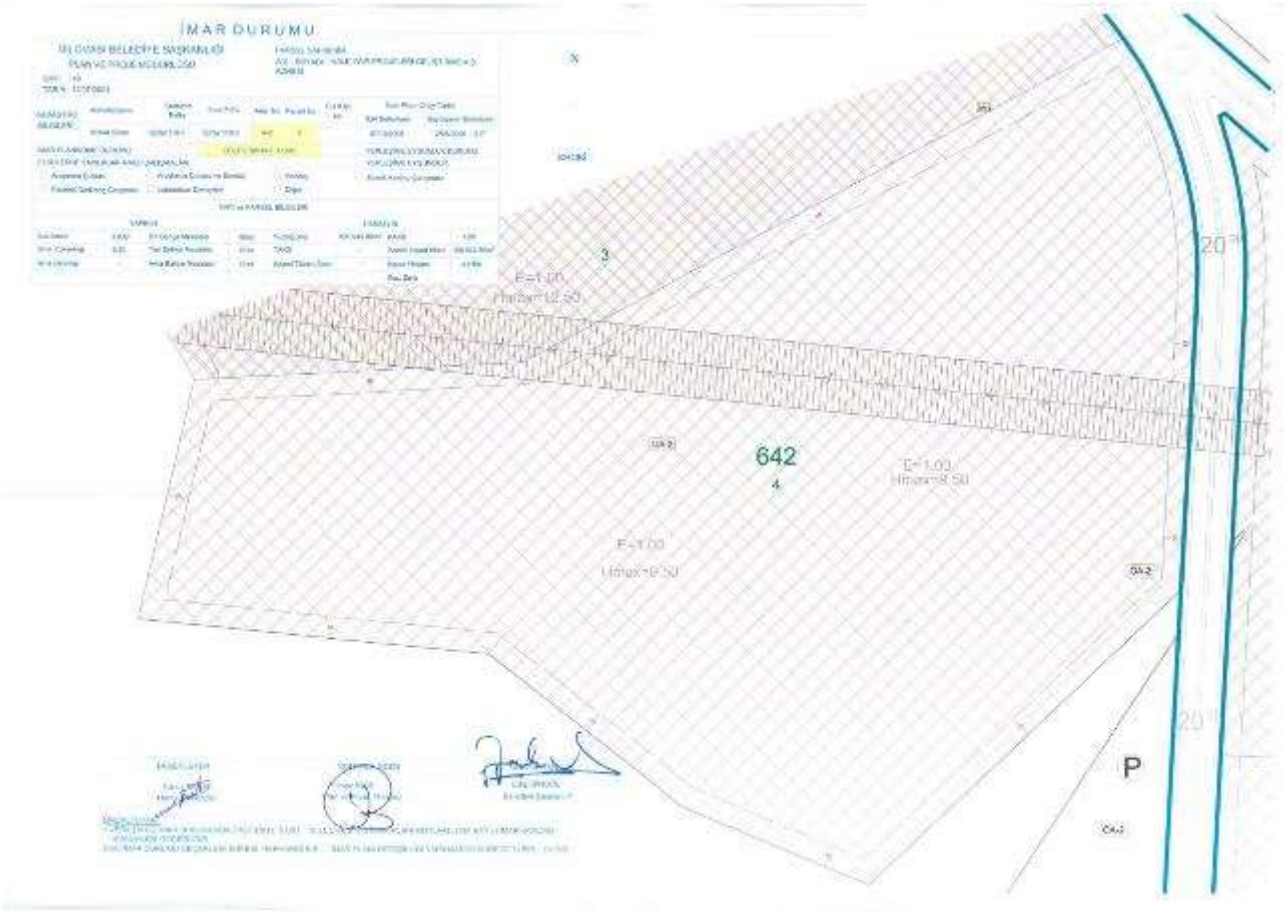
ASLI GİBİDİR

Mimar

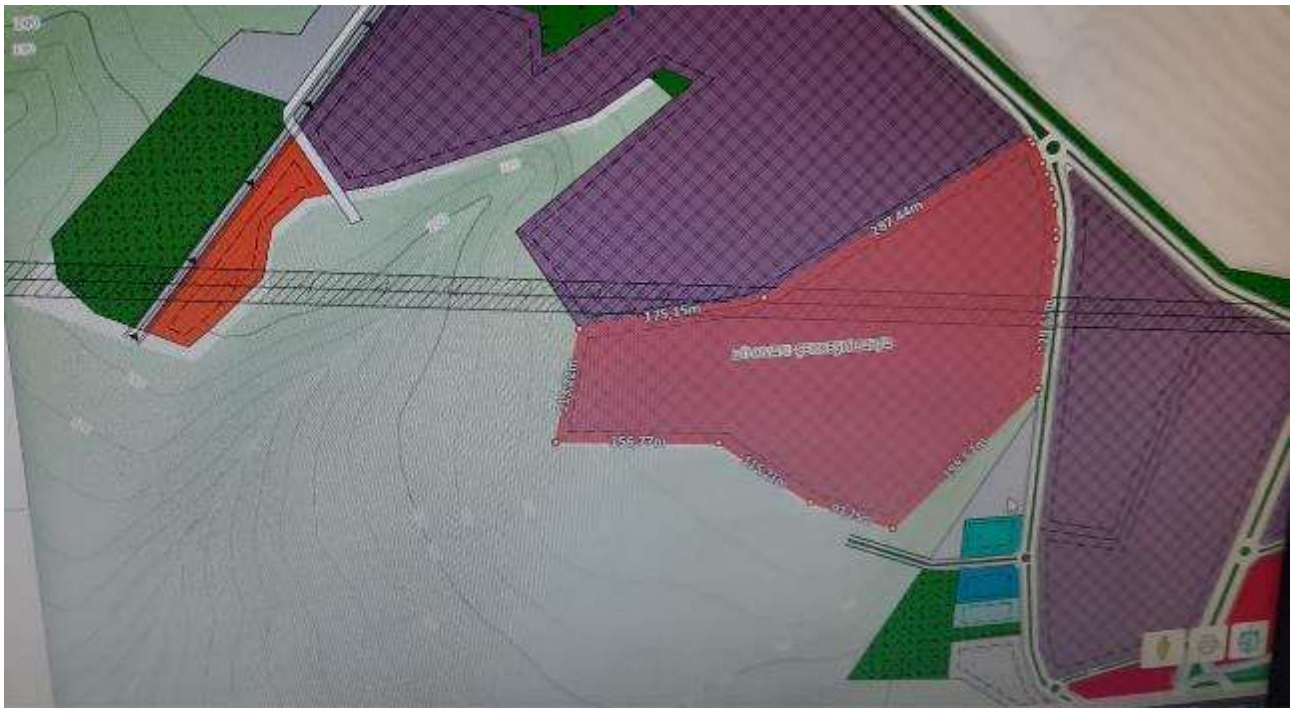
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İMAR DURUMU

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



CBS GÖRÜNTÜSÜ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 11.01.2019 No : 411611

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Tuncay MALKOÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:07.01.2020 **Belge No: 2019-02.6524**

Sayın Tuncay MALKOÇ

(T[redacted]3 - Lisans No: 411611)

CONFIDENTIAL

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.09.2018 No : 410738

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Serpil YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019 **Belge No: 2019-01.2138**

Sayın Serpil YILMAZ

(- Lisans No: 410738)

CONFIDENTIAL

Sermaye Piyas ayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 12.05.2014 No : 402750

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

Serdar Kadir ASLAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019 **Belge No: 2019-01.1842**

Sayın Serdar Kadir ASLAN

(T[redacted] Lisans No: 402750)

CONFIDENTIAL

Sermaye Piyas[redacted] gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : 36231672-415.01-726 9364 2309/2014
Konu : Listeye alınma başvurunuz hk.

MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Yıldızevler Mah. 4. Cadde 721. Sok. No:8/10
Çankaya/ANKARA

İlgi: 18.08.2014 tarihli yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile Şirketinizce 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 Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemeyle Yetkili Kuruluşlar Listesine alınmak üzere Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 10.09.2014 tarih ve 27/913 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

c) 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülten ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

Uğur Yaylaönü
Muhasebe Standartları Daireси Başkanı (V.)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama III Daire Başkanlığı

Sayı : 43890421-107.01[140-146]-E.9846 29/06/2015
Konu : Değerleme Yetkisi

MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.'YE

İlgi : a) 30.03.2015 tarihli ve 8 sayılı yazınız.
b) 20.04.2015 tarihli yazınız.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.06.2015 tarih ve 6348 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkulde bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan 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 formatın Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlatmaktaları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerleme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin ortaya çıkan 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 değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlatmıları kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyarınca gözetilmesi Şirketinize sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

–Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması sözleşmeli kişilerce

Adres: Atatürk Bulvarı No:191 B Blok 06680 KAVAKLIDERE/ANKARA
Telefon: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
Elektronik Ağ: http://www.bddk.org.tr
5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Evrak aslının http://evrakdok.bddk.org.tr/ adresinde 2BID-E3EC-EAHDV kodu ile yapılabilir.