

**KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, ŞEKERPINAR2 MAHALLESİ,  
420 ADA 39 PARSELDE KONUMLU A BLOK, 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI  
VE B BLOK, 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI  
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**



## İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
1.1	DEĞERLEMEKURULUŞUNU 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 TAPUBİLGİLERİ .....	9
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRESBİLGİLERİ.....	9
5.	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	10
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	10
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	11
6.	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ .....	12
7.	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....	14
8.	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	15
9.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	15
10.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	17
11.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....	17
12.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER .....	17
12.2	SEKTÖREL VERİLER.....	20
12.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	22
12.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVREÖZELLİKLERİ.....	23
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIMKROKİSİ.....	23
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	23
13.3	ÇEVRESELÖZELLİKLER .....	24
13.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİNANALİZLER.....	24
14.1	BÖLGENİN GELİŞMEPOTANSİYELİ .....	24
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIMANALİZİ.....	24
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDENFAKTÖRLER .....	24
14.	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEMEOYÜNTEMLERİ.....	25
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	25
15.2	MALİYET YÖNTEMİ .....	25
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	26

15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	26
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	26
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	26
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI.....	27
15.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	30
16.	EKSPERİN KANAATI .....	30
17.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	30
18.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	32
19.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	33
20.	GAYRİMENKULLERİN DEVREDİLMELERİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	33
21.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	33
22.	TAPU KAYITLARI AÇISINDAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	33
23.	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	34
19.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	34
19.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	35
	EKLER.....	36

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>TALEP TARİHİ</b>	31.01.2022
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	31.01.2022
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	21.03.2022
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO</b>	24.03.2022 2022-OZL-18
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parselde yer alan A blok, 1 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” ve B blok 1 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması” hükmüne binaen, 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.
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Değerlemeye konu taşınmazın ada/parsel bazında konumu Çayırova Belediyesi İmar Arşiv servisindeki imar paftası üzerinden ve TKGM'nin CBS portalı üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle Çayırova Belediyesinde yapılan incelemede taşınmaz 13.12.2018 tarihli 647 sayılı 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar planında “Ticaret Alanı” lejantlı olup ön=5m yanyol=5 m, , Emsal: 1,50 Hmax: 15,50m olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 24.03.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER</b>	346.565.000 TL (ÜÇYÜZKIRKALTIMİLYONBEŞYÜZALTMİŞBEŞBİN TÜRK LİRASI)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI(LİSANS NO)</b>	TUNCAY MALKOÇ (SPK Lisans No: 411611)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (SPK Lisans No:403849 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

## 1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU 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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabilir ve büyüyen değerler yaratmaktır. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirketimiz, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi: : 1.020.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

### 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Kocaeli ili, Çayirova ilçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parselde yer alan A blok, 1 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” ve B blok 1 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### 1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme 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 söz konusu taşınmazlar için rapor hazırlanmamıştır.

Rapor Tarihi ve Numarası :-  
Takdir Edilen Değer :-  
Raporu Hazırlayanların  
Ad ve Soyadları :-  
:-  
Sorumlu Değerleme Uzmanının  
Adı ve Soyadı :-

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 24.03.2022 – 2021/OZL/18

#### **Raporu Hazırlayanların**

**Ad ve Soyadları** : Tuncay MALKOÇ (Spk Lisans No: 411611)  
: A. C. Efe TULAZOĞLU (Spk Lisans No: 403849)

#### **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 21.03.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

#### **Dayanak Sözleşmesinin**

**Tarihi ve Numarası** :31.01.2022

**Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:**  
Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 değerlendirme 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

**Bu değerlendirme 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; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları 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 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.

- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.



#### 4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ

<b>İl</b>	KOCAELİ	<b>Mevkii</b>	-
<b>İlçe</b>	ÇAYIROVA	<b>Pafta</b>	G22b19a1b
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	420
<b>Mahalle</b>	ŞEKERPINAR2	<b>Parsel</b>	39
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	15.652 m <sup>2</sup>
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ	<b>Blok ve Bağımsız Bölüm No</b>	A Blok / ZEMİN + 1/1
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	ARSA
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

<b>İl</b>	KOCAELİ	<b>Mevkii</b>	-
<b>İlçe</b>	ÇAYIROVA	<b>Pafta</b>	G22b19a1b
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	420
<b>Mahalle</b>	ŞEKERPINAR2	<b>Parsel</b>	39
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	15.652 m <sup>2</sup>
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ	<b>Blok, Kat ve Bağımsız Bölüm No</b>	B Blok / ZEMİN +1+2+3+4 / 1
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	ARSA
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

##### 4.2 GAYRİMENKULÜN ADRESBİLGİLERİ

Kocaeli ili, ÇAYIROVA ilçesi, Şekerpınar Mah.,Fevzi Çakmak Caddesi NO: 89 ve 89/2

## 5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Çayırova Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	13.12.2018
<b>TAKS</b>	-	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	15,50m
<b>KAKS</b>	1,50	<b>EMSAL</b>	-
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	5	-	5
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık		
<b>LEJANT</b>	Ticaret Alanı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	14.04.2020 tarih 310.05.02-07 sayılı
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		
<b>KISITLAMALAR</b>	<p>Değerlemeye konu taşınmazın ada/parsel bazında konumu Çayırova Belediyesi İmar Arşiv servisindeki imar paftası üzerinden ve TKGM'nin CBS portalı üzerinden kontrol ve teyit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle Çayırova Belediyesinde yapılan incelemede taşınmaz 13.12.2018 tarihli 647 sayılı 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar planında "Ticaret Alanı" lejantlı olup ön=5m yanyol=5 m , Emsal: 1,50 Hmax: 15,50m olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.</p> <p>Taşınmazın terki bulunmadığı, taşınmazın tevhitifraz şartı, cephe şartı gibi unsurlardan etkilenmediği, 18. Madde uygulaması tamamlanmış net parsel vasfında olduğu ve yapılaşmasına engel bir durum olmadığı bilgisi alınmıştır.</p>		

## 5.2 RUHSAT VE PROJEBİLGİLERİ

### 632 Ada 12 Parsel

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	Çayırova Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış onaylı mimari projeleri mevcuttur. A blok için; 19.07.2013 B blok için; 12.12.2014
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	A bloğa ait 29.08.2013 tarih ve 521 numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, B bloğa ait 28.03.2014 tarih ve 155 numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, 09.01.2015 tarih ve 003 numaralı Tadilat Ruhsatı, 16.02.2020 tarih 174 numaralı Yeniden Yapı Ruhsatı Belgesi bulunmaktadır.
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	A bloğa ait 14.10.2015 tarih 181 numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	A blok alanları tam görülememiş olup iskanlı yapıda olduğundan projesine uygun olduğu kabul edilmiştir. B blok mahallinde yapılan incelemede çatı 1. Bodrum kattaki otopark girişlerinin kapatıldığı F-E aklarından döner kapı girişi yapıldığı, zemin, 1. Bodrum ve 2. Bodrum katlar arasında geçişi sağlamak amacıyla F-G aksları 10-11 akslar arasında zemin betonu açılarak dönerli merdiven yapıldığı tespit edilmiştir. Katlardaki bölmeler inşa edilmemiş vaziyettedir. Yapı inşaat seviyeli olup zeminler ham beton, ıslak hacim kaplamaları olmayıp tamamlayıcı hiçbir malzeme takılmamıştır. Elektrik, temiz su, pis su, havalandırma, kalorifer gibi tesisatlar yapılmamıştır.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Kat irtifakı projesinin ruhsata esas onaylı mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Çayırova Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Çayırova Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Petek Yapı Denetim Limitet Şirketi
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	A bloğa ait S34A460D30149 Numaralı 5.894 m <sup>2</sup> alan için alınmış B sınıfı Enerji Kimlik belgesi bulunmaktadır. B bloğa ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

## 6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

420 Ada 39 Parsel A Blok

### YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	--	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	----------------------------------	--	---	--

### ISITMA SİSTEMLERİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------------	--

### YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

### GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

### İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

### SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK
---	--	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4/B	2	3	1	1. Derece

**420 Ada 39 Parsel B Blok**

**YAPI CİNSİ**

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	--	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

**MEVCUT TESİSATLAR**

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	----------------------------------	--	---	--

**ISITMA SİSTEMLERİ**

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------------	--

**YAPI NİZAMI**

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

**GAYRİMENKULÜN TÜRÜ**

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

**İŞÇİLİK VE MALZEME**

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

**SOSYAL DONATI ALANLARI**

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK
---	--	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

**YAPIYA AİT BİLGİLER**

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4/B	0	12	1	1. Derece

## ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 420 ada 39 numaralı parsel Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde konumlu olup ana yola cephelidir.	420 Ada 39 numaralı parsel dikdörtgen benzeri formda olup Fevzi Çakmak Caddesine ~150m cephesi, bulunmaktadır. Parsel derinliği 100 metredir.	-	Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak eğimli arazi yapısına sahiptir.

## 7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

A Blok Halk Bankası veri işlem merkezi olarak kullanılmaktadır. B Blok natamam vaziyette olup boş durumdadır.

Ekspertize konu bağımsız bölümlerin WEB Tapu sisteminden alınan mimari projesine göre planlanan konumda ve projesi ile kısmen uyumlu olduğu görülmüştür.

Yerinde yapılan incelemelerde;

A Blok içerisi kısmen gösterilmiş olup Halk Bankası tarafından veri işlem binası olarak kullanılmakta olduğu bilgisi alınmıştır ve taşınmazın ölçümü dıştan dışa yapılmıştır. Taşınmaza ait birçok hacim görülememiş olmasına karşın dışarıdan yapılan ölçümlerde ruhsat ve projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca parselin kuzey-batısında A blok için inşa edilmiş proje dışı yaklaşık 44 m<sup>2</sup> alanlı güvenlik kulübesi tespit edilmiş söz konusu yapı sökülebilir malzemedен inşa edildiği için değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

B Blok incelemesi içeriden ve dışarıdan yapılmış olup mimari projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

## 8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; 15.652,00 m<sup>2</sup> alanlı geometrik olarak dikdörtgene yakın yapıda, topoğrafik olarak eğimli yapıya sahiptir. Parselin kadastral yolu bulunmakta olup Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden parseli geçiş sağlanmaktadır. Parselin Fevzi Çakmak Caddesine cephesi 150metre ve derinliği yaklaşık 100 metredir. Parsel etrafında sanayi tesisleri, depolama alanları, D-100 Karayolu, E-80 Otoyolu mevcuttur. Parsel üzerinde A ve B Blok olmak üzere iki blok bulunmakta olup A blok 9.131 m<sup>2</sup>, B blok 52.775 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır.

## 9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

A blok projesinde toplam 9.131 m<sup>2</sup> alanlı bodrum+zemin+1. Normal kat ve çatı katından oluşmuş olup; Bodrum katında 2204,35 m<sup>2</sup> alanlı; Sığınak, 2 adet su deposu, 10 Adet teknik hacim odaları, jeneratör bay bayan wc ve çöp odasından oluşmaktadır.

Zemin katında 3128,20 m<sup>2</sup> alanlı, 2 adet veri merkezi, mühendislik atölyesi, depolama alanı, paketleme alanı, kompaktör odası, yükleme alanı, güvenlik odası, saklama odası, resepsiyon alanı, haberleşme odası, kurulum odası, dinlenme odası, 5 adet merdiven kovası, koridor, tes lab odası, kurulum odası, bay- bayan soyuma odaları, 2 adet wc, asansör, 22 adet teknik hacim odası hacimlerinden oluşmaktadır. 1.Normal katında 3138,20 m<sup>2</sup> alanlı; 4 adet ofis, güvenlik odası, toplantı salonu, bilgi işlem odası, mutfak, operasyon merkezi, asansör, depo, 4 adet merdiven kovası, 3 adet wc, temizlik odası ve teknik hacim alanlarından oluşmaktadır.

Çatı katında 650,50 m<sup>2</sup> alanlı; Çatı arası depo, makine dairesi, merdiven kovası hacimlerinden oluşmaktadır. A blok toplamda 9131,25m<sup>2</sup> brüt inşaat alanına sahiptir.

B Blok projesinde toplam;52.775 m<sup>2</sup> alanlı toplamda 8 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat, çatı katından oluşmaktadır.

7. Bodrum katında 5928,78 m<sup>2</sup> alanlı olup; 14 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, teknik mekan odaları, kat holleri, çöp odası, bay wc, bayan wc hacimleri bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir.

6. Bodrum katında 5928,78 m<sup>2</sup> alanlı olup; 14 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, teknik mekan odaları, kat holleri bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir

5. Bodrum katında 5928,78 m<sup>2</sup> alanlı olup; 14 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, teknik mekan odaları, kat holleri bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir

4. Bodrum katında 5928,78 m<sup>2</sup> alanlı olup; Otopark giriş-çıkış kapısı, 14 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, teknik mekan odaları, kat holleri, 3 adet trafo odası bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Otopark giriş çıkış kapıları takılmamış natamam vaziyettedir.

4a. Bodrum asma katında 1710,68 m<sup>2</sup> alanlı olup; 14 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, galeri boşlukları, otopark rampası, teknik mekan odaları bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir.

3. Bodrum katında 4791,95 m<sup>2</sup> alanlı olup; 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, teknik mekan odaları, kat holleri bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir

2. Bodrum katında 3753,94 m<sup>2</sup> alanlı olup; Otopark giriş çıkış kapısı, 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, kat holleri bulunmaktadır. Zeminler ve duvarların bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Otopark giriş çıkış kapıları takılmamış natamam vaziyettedir.

1. Bodrum katında 2.650,37 m<sup>2</sup> alanlı olup; 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, otopark, otopark rampası, 2 adet otopark girişi, 2 adet otopark çıkışı, 2 adet yangın

çıkışı, giriş holleri bulunmaktadır. Zeminler bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Duvarlar tuğla örülü olup dış cephe cam kompozit malzemedan yapılmıştır.

Zemin katında 3.118,36 m<sup>2</sup> alanlı olup; Açık ofis alanları, 26 adet ofis, 22 adet banyo, 4 adet balkon, toplam 20 adet bay- bayan wc, 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, teknik mahal, kat holleri, teras hacimleri bulunmaktadır. Zeminler bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Duvarların bir kısım tuğla örülü olup diğer kısımlar alüminyum çerçeveli ısı yalıtımlı cam dış cephe cam kompozit malzemedan yapılmıştır.

1.Normal katında 3.118,36 m<sup>2</sup> alanlı olup; Açık ofis alanları, 26 adet ofis, 22 adet banyo, 4 adet balkon, toplam 20 adet bay- bayan wc, 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, teknik mahal, kat holleri, teras hacimleri bulunmaktadır. Zeminler bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Duvarların bir kısım tuğla örülü olup diğer kısımlar alüminyum çerçeveli ısı yalıtımlı cam dış cephe cam kompozit malzemedan yapılmıştır.

2.Normal katında 3.118,36 m<sup>2</sup> alanlı olup; Açık ofis alanları, 26 adet ofis, 22 adet banyo, 4 adet balkon, toplam 20 adet bay- bayan wc, 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, teknik mahal, kat holleri, teras hacimleri bulunmaktadır. Zeminler bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Duvarların bir kısım tuğla örülü olup diğer kısımlar alüminyum çerçeveli ısı yalıtımlı cam dış cephe cam kompozit malzemedan yapılmıştır.

3.Normal katında 3.118,36 m<sup>2</sup> alanlı olup; Açık ofis alanları, 26 adet ofis, 22 adet banyo, 4 adet balkon, toplam 20 adet bay- bayan wc, 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, teknik mahal, kat holleri, teras hacimleri bulunmaktadır. Zeminler bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Duvarların bir kısım tuğla örülü olup diğer kısımlar alüminyum çerçeveli ısı yalıtımlı cam dış cephe cam kompozit malzemedan yapılmıştır.

4.Normal katında 3.118,36 m<sup>2</sup> alanlı olup; Açık ofis alanları, 26 adet ofis, 22 adet banyo, 4 adet balkon, toplam 20 adet bay- bayan wc, 12 adet asansör boşluğu, 12 adet güvenlik holü, 6 adet merdiven sahanlığı, teknik mahal, kat holleri, teras hacimleri bulunmaktadır. Zeminler bütünü doğal beton olup elektrik, temiz su, pis su tesisatları natamam vaziyettedir. Duvarların bir kısım tuğla örülü olup diğer kısımlar alüminyum çerçeveli ısı yalıtımlı cam dış cephe cam kompozit malzemedan yapılmıştır.

Çatı katında; 560,57m<sup>2</sup> alanlı olup; 6 adet merdiven sahanlığı, 6 adet makine dairesi, 6 adet hol, teknik mahal, 2557,79 m<sup>2</sup> açık teras alanlarından oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede 1. Bodrum kattaki otopark girişlerinin kapatıldığı F-E akslarından döner kapı girişi yapıldığı, zemin, 1. Bodrum ve 2. Bodrum katlar arasında geçişi sağlamak amacıyla F-G aksları 10-11 akslar arasında zemin betonu açılarak dönerli merdiven yapıldığı tespit edilmiştir. Katlardaki bölmeler inşa edilmemiş vaziyettedir. Yapı inşaat seviyeli olup zeminler ham beton, ıslak hacim kaplamaları olmayıp tamamlayıcı hiçbir malzeme takılmamıştır. Elektrik, temiz su, pis su, havalandırma, kalorifer gibi tesisatlar yapılmamıştır. Dış cephe silikon cam kompozit malzemedan yapılmıştır.

B blok için ilgili belediyesinde yıl sonu seviye tespit tutanağı bulunmakta olup seviye tespit tutanağına göre %85 inşaat seviyeli olduğu tespit edilmiştir.



## 10.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

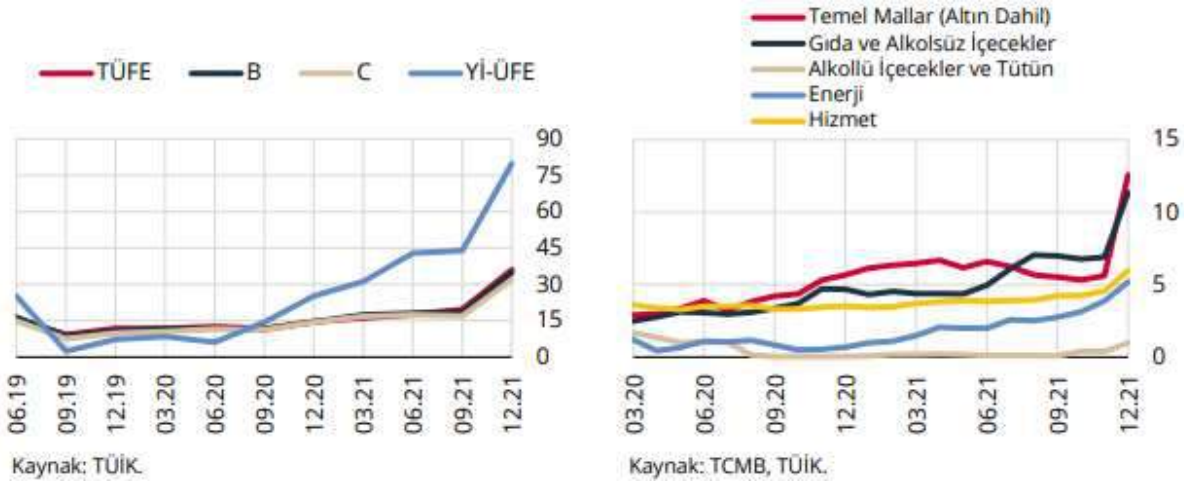
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## 11.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

### 12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER<sup>1</sup>

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.

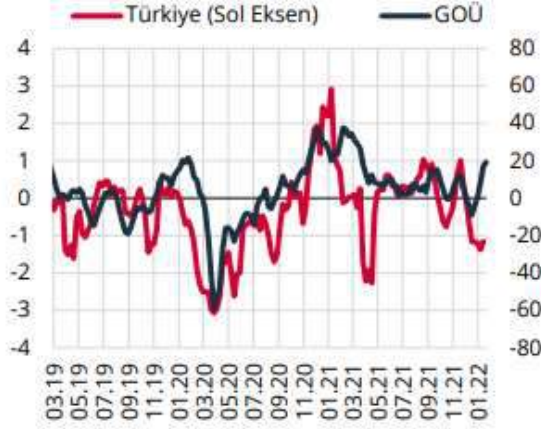


<sup>1</sup> Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

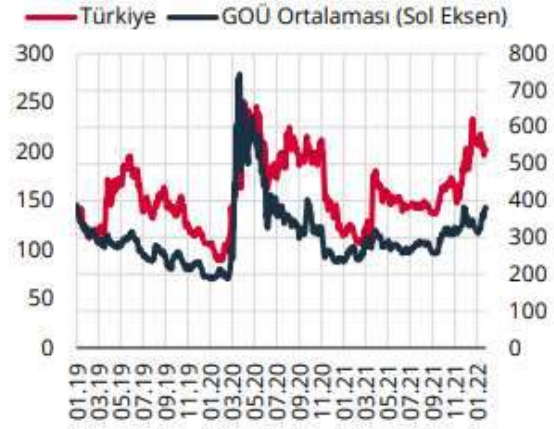
Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir 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 sıkılaştırma 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 arazi 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 ayrılmıştır. 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.

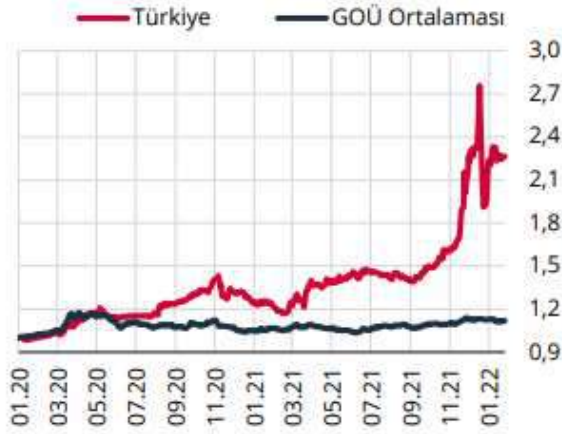


Kaynak: EPFR, TCMB.

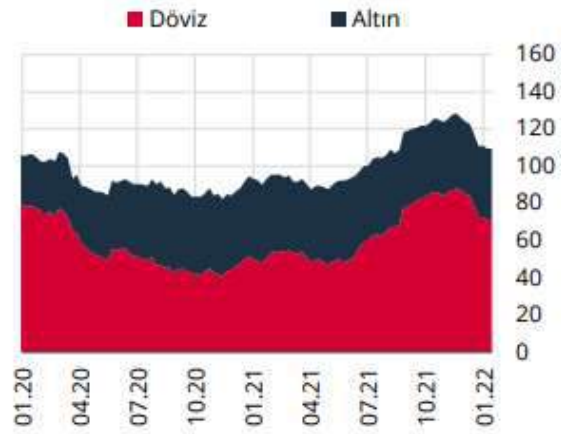


Kaynak: Bloomberg.

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



Kaynak: Bloomberg.



Kaynak: TCMB.

## 12.2 SEKTÖREL VERİLER<sup>2</sup>

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 açılma 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 itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı’nın Covid-19 Aşısı Bilgilendirme Platformu’nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72’ ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönülmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin

<sup>2</sup> GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

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 m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m<sup>2</sup> 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 ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turist 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 turist kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turist %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.

### 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 gelirden 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 ÇAYIROVA 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, ÇAYIROVA ilçesinde sanayileşmenin gelişmesini sağlamıştır. ÇAYIROVA-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, km<sup>2</sup>'ye 561 insan düşmektedir. Kocaeli nüfus artış hızı 1,81 olarak hesaplanmıştır. ÇAYIROVA ilçesi nüfusu ise 51.866 kişi olup nüfus artış hızı 1,58'dir.

## 12.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVREÖZELLİKLERİ

### 13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



### 13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi (Tapuda Şekerpınar 2 Mahallesi) Fevze Çakmak Caddesi No:89 (A Blok) ve No:89/2 (B Blok) posta adreslidir. Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; Çayırova Belediyesi Adnan Kahveci Caddesinden kuzey istikametinde Rahmi Dibek Caddesine kadar ilerlenir. Ardından sağ koldan bu cadde üzerinden yaklaşık 2,5 km doğu istikametinde devama edilir ve sol kolda yer alan değerlendirme konu taşınmazlarında üzerinde bulunduğu Fevzi Çakmak Caddesine dönülür. Değerleme konu taşınmazlar Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde yaklaşık 1,4km sonra sağ kolda 420 ada 39 parselde (Eski 420ada 26 parsel) konumlanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede sanayi tesisleri, depolar şeklinde yapılaşma mevcuttur. Bölge genellikle küçük, orta ve büyük ölçekli sanayi amaçlı kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; TOSB, GOSB, TOSB Otomotiv OSB, Battallar Demir Sanayi , Kale Oto Radyatör A.Ş., Horoz Lojistik Deposu, Ekol Lojistik Deposu, Cac Turkey, Topbaş Musa Efendi Camii, Karat Güç Sistemleri gibi yapılar bulunmaktadır. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

### 13.3 ÇEVRESELÖZELLİKLER

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

## 13.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ilçenin sanayi bölgesi ve depolama ve antrepo alanı olarak tercih edilen bir lokasyondur. 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.

### 14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

### 14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Osb ye yakın konumda olması</li> <li>• Ticaret sanayi alanında olması</li> <li>• Ana akslara yakın olması</li> <li>• Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kiralanabilirliğinin az olması</li> <li>• Kısa vadeli getiri beklentisinin düşük olması</li> <li>• B bloğun natamam olması</li> </ul>



## **14.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 değerlendirme 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 örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **15.2 MALİYET YÖNTEMİ**

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde 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.

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 YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

**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 oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmedeğinden 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 VE ANALİZLER**

#### **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.

#### **15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş sanayi parseli oranı yüksektir. Bu sebeple proje geliştirmesi yapılmamıştır.

### **15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI**

#### **Emsal 1:**

Enis Bey 0 (542) 742 81 34

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, aynı imar özelliklerine sahip 27.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa 146.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. Emsalin konum şerefîyesi yüksektir. Uzun süreli satışta olması nedeniyle fiyatının yüksek olduğu düşünülmektedir.

#### **Emsal 2:**

Emlak Firması 0 (216) 310 54 54

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Ticari imarlı 9230 m<sup>2</sup> alanlı 688 ada 2 parsel numaralı arsa 55.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir.

#### **Emsal 3:**

İlhan Bey: 0 (542) 206 20 30

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Ticaret imarlı 3.690 m<sup>2</sup> alanlı 839 ada 6 parsel numaralı arsa 16.900.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. Emsal uzun süre alıcı beklemekte olup kısıtlı alıcı kitlesine sahiptir.

#### **Emsal 4:**

Royal Estate Gayrimenkul: 0 (532) 169 89 09

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Ticaret imarlı 1.528 m<sup>2</sup> alanlı 484 ada 4 parsel numaralı arsa 11.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. Emsal uzun süre alıcı beklemekte olup kısıtlı alıcı kitlesine sahiptir.

#### **Emsal 5:**

İlkin Hanım: 0 (530) 344 54 98

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Ticaret imarlı 2.543 m<sup>2</sup> alanlı 483 ada 14 parsel numaralı arsa 11.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. Emsal uzun süre alıcı beklemekte olup kısıtlı alıcı kitlesine sahiptir.

#### **Bevan-1:**

Remaks 0 532 2619545

Değerlemeye konu taşınmazın yola cephesi olması, ticari fonksiyonu da göz önünde bulundurularak söz konusu taşınmazın arsa m<sup>2</sup> değerinin 3.000 TL- 3.500 TL arasında değişebileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

#### **Bevan-3:**

Muhammet Bey 0532 4011820

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, benzer imarlı 15.000 m<sup>2</sup> alanlı arsaların güncel alıcı değerlerinin 4.000 TL civarında alıcı bulacağı tarafımıza beyan edilmiştir.

#### **Bevan-4:**

Emlak Firması 0532 4011820

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, benzer imarlı 25.500 m<sup>2</sup> alanlı arsaların m<sup>2</sup>'si 350 dolara satıldığı emsal taşınmazın şerefîyesinin değerlemeye konu taşınmaza göre yüksek olduğu tarafımıza beyan edilmiştir.

#### **Bevan-5:**

Ümit Bey 0 532 3203497

Değerleme konu taşınmazın arsa m<sup>2</sup> si güncel satış değerinin 3.500 TL olabileceği beyanı alınmıştır.

#### **Bevan-6:**

Emlak Firması 0 532 3203497

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda ana yola cephesi bulunmayan 1.015m<sup>2</sup> alana sahip ticari lejantlı arsaların m<sup>2</sup>'si 2.800TL ye satış gördüğü tarafımıza beyan edilmiştir.

**Bevan-7:**

Meltem Hanım 0 (541) 878 87 13

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda 400 m<sup>2</sup> alanlı zemin aylık 10.000 TL bedelle kirada olduğu tarafımıza beyan edilmiştir.

**Bevan-8:**

Meltem Hanım 0 (541) 878 87 13

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda 900 m<sup>2</sup> zemin kat aylık 25.000 TL bedelle kirada olduğu tarafımıza beyan edilmiştir.

**ÇAYIROVA Belediyesi**

Çayırova Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 420 ada 39 parsel arsa rayiç birim değerinin 536,31 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal Kroki**



**Emsal Karşılaştırma**

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat (TL)	₺ 146.000.000,00	₺ 55.000.000,00	₺ 16.900.000,00	₺ 11.250.000,00	₺ 11.000.000,00
Pazarlık Payı (%)	20%	30%	20%	30%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	₺ 116.800.000,00	₺ 38.500.000,00	₺ 13.520.000,00	₺ 7.875.000,00	₺ 9.350.000,00
Büyükük (m2)	27.000,00	9.230,00	3.690,00	1.528,00	2.543,00
Birim m2 Değeri	4325,93	4171,18	3663,96	5153,80	3676,76
Konum Düzeltmesi	25%	0%	-10%	-5%	-10%
İmar Durumu Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük Şekil Düzeltmesi	0%	20%	30%	40%	30%
Toplam Düzeltme Kat Sayısı	25%	20%	20%	35%	20%
Düzeltilmiş m2 Birim Değeri	3244,44	3336,94	2931,17	3349,97	2941,41
<b>ORTALAMA</b>			<b>3160,79</b>		
<b>YAKLAŞIK ORTALAMA</b>			<b>3160,00</b>		

## Kiralık İlanları

### **Emsal 1:**

DEK Girişim -

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, aynı imar özelliklerine sahip 1500 m<sup>2</sup> alanlı arsa içinde 2200 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo/mağaza/ofis kullanımına uygun yeni inşa edilmiş taşınmaz aylık 115.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

### **Emsal 2:**

DEK Girişim -

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, aynı imar özelliklerine sahip 4940 m<sup>2</sup> alanlı arsa içinde 6000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo/mağaza/ofis kullanımına uygun yeni inşa edilmiş taşınmaz aylık 300.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

### **Emsal 3:**

Birlik Gayrimenkul 0 (533) 568 36 43

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, aynı imar özelliklerine sahip 900 m<sup>2</sup> alanlı arsa içinde 2000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo/mağaza/ofis kullanımına uygun yeni inşa edilmiş taşınmaz aylık 100.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

### **Emsal 4:**

Referans Gayrimenkul 0 (216) 377 44 00

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, aynı imar özelliklerine sahip 2225 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo/mağaza/ofis kullanımına uygun yeni inşa edilmiş taşınmaz aylık 85.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

### **Emsal 5:**

Tepe Gayrimenkul 0 (216) 485 16 00

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, aynı imar özelliklerine sahip 19035 m<sup>2</sup> alanlı arsa içinde 6626 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo/mağaza/ofis kullanımına uygun yeni inşa edilmiş taşınmaz aylık 700.000 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

A BLOK İÇİN KIYASLAMA					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat (TL)	₺ 115.000,00	₺ 300.000,00	₺ 100.000,00	₺ 85.000,00	₺ 700.000,00
Pazarlık Payı (%)	10%	10%	10%	5%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	₺ 103.500,00	₺ 270.000,00	₺ 90.000,00	₺ 80.750,00	₺ 595.000,00
Büyükük (m2)	2.200,00	6.000,00	2.000,00	2.225,00	6.626,00
Birim m2 Değeri	47,05	45,00	45,00	36,29	89,80
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	-10%	15%
Arsa Kullanım Şerhfiyesi	0%	0%	0%	0%	15%
Büyükük Şekil Düzeltmesi	10%	5%	10%	10%	5%
Toplam Düzeltme Kat Sayısı	10%	5%	10%	0%	35%
Düzeltilmiş m2 Birim Değeri	42,34	42,75	40,50	36,29	58,37
<b>ORTALAMA</b>			<b>44,05</b>		
<b>YAKLAŞIK ORTALAMA</b>			<b>44,00</b>		

B BLOK İÇİN KIYASLAMA					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat (TL)	₺ 115.000,00	₺ 300.000,00	₺ 100.000,00	₺ 85.000,00	₺ 700.000,00
Pazarlık Payı (%)	10%	10%	10%	5%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL)	₺ 103.500,00	₺ 270.000,00	₺ 90.000,00	₺ 80.750,00	₺ 595.000,00
Büyükük (m2)	2.200,00	6.000,00	2.000,00	2.225,00	6.626,00
Birim m2 Değeri	47,05	45,00	45,00	36,29	89,80
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	-10%	15%
Arsa Kullanım Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	15%
Büyükük Şekil Düzeltmesi	45%	45%	45%	45%	45%
Toplam Düzeltme Kat Sayısı	45%	45%	45%	35%	75%
Düzeltilmiş m2 Birim Değeri	25,88	24,75	24,75	23,59	22,45
<b>ORTALAMA</b>	<b>24,28</b>				
<b>YAKLAŞIK ORTALAMA</b>	<b>24,30</b>				

## 15.DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde bölgede boş arsa stokunun yüksek olduğu, genel itibariyle sanayi tesisi veya depolama alanı olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliği kazanmış olmasına karşın ana taşınmaz üzerindeki tüm bağımsız bölümler değerlemeye konu olduğundan emsal karşılaştırma ve maliyet analiz yöntemleri kullanılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

## 16.EKSPERİN KANAATI

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.

## 17.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli-cephesiz olması, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde, arsa değeri için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, arsa üzerinde bulunan yapılar için ise Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Yapı maliyeti tespit edilirken yapıların mevcut durumları ve kullanılan malzemeler ve diğer teknik analizler yapılarak piyasa bileşenleri ile görüşmeler yapılmış yapılan görüşmeler sonucunda ulaşılan bilgiler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2022 yılı birim fiyatları ile kıyaslanarak yapı sınıfları belirlenmiştir. Yapıların yaşı ve fiziksel özellikleri göz önünde bulundurularak tespit edilmiştir.

B Blok günümüz yapı ruhsatına göre 4/B yapı sınıfında olup yerinde yapılan incelemelerde yapının zemin kotu altı katlarının yapı sınıfının 2/B yapı sınıfında zemin ve zemin üstü kotlarının 3/B yapı sınıfında olduğu kanaatine varılmıştır. 2022 birim fiyat listesinde 2/B yapı sınıfı birim maliyeti 1550 TL/m<sup>2</sup>, 3/B sınıfı yapı sınıfı birim maliyeti 3000 TL/m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir.

A Blok içi, yerinde görülememiş olmasına karşın verilen bilgiye göre söz konusu yapı bilişim merkezi olarak kullanılmakta ve ileri teknolojik altyapıya sahiptir. Söz konusu yapı için LEED Sertifikası ve Tier 3 Sertifikası alındığı bilgisi verilmiştir. LEED sertifikası yağmur suyu yönetiminden inşaat ve yıkım atık yönetimine kadar birçok süreçte kriterlere uyum sağlanmadan alınamayan bir sertifika özelliği göstermekte olup söz konusu sertifikanın alınma koşulları için çeşitli gereksinimler bulunmakta olup bu gereksinimlerin karşılanması noktasında inşaat maliyetlerinin yükseldiği bilinmektedir. Konu ile ilgili yapılan görüşmelerde LEED ve Tier3 sertifikası alınacak yapılarda inşaat maliyetlerinin 20.000-25.000 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiş ve bu sebeple A blok yapı maliyeti 21.000 TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmazlara yakın konumda ve benzer özellikte olan arsaların şerefiyeli ve müteferrik işler göz önüne alınarak taşınmaz arsası için 3.160 TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir.

ADA/ PARSEL	420/39	<b>A BLOK DEĞERLEME TABLOSU</b>								
ARSA m2	15.652									
BB.NO	KULLANIM AMACI	TİPİ	TİPİ	YASAL ALAN m2 ARSA PAYI	MEVCUT ALAN m2	m2 BİRİM FİYAT	AMORTİSMAN	TAMAMLANMA ORANI	YASAL DEĞER TL	MEVCUT DEĞER TL
1	ARSA	ARSA		7.982,52	7.982,52	3.160			25.224.763,20	25.224.763,20
2	BODRUM KAT ALANI	BETONARME	IV B	2.204,35	2.204,35	21000	0%	100%	46.291.350,00	46.291.350,00
3	ZEMİN+KAT+ÇATI ALANI	BETONARME	IV B	6.926,90	6.926,90	21000	0%	100%	145.464.900,00	145.464.900,00
TOPLAM DEĞER									<b>216.981.013,20</b>	<b>216.981.013,20</b>
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER									<b>216.980.000,00</b>	<b>216.980.000,00</b>

ADA/ PARSEL	420/39	<b>B BLOK DEĞERLEME TABLOSU</b>								
ARSA	15.652									
BB.NO	KULLANIM AMACI	TİPİ	TİPİ	YASAL ALAN m2	MEVCUT ALAN m2	m2 BİRİM FİYAT	AMORTİSMAN	TAMAMLANMA ORANI	YASAL DEĞER TL	MEVCUT DEĞER TL
1	ARSA	ARSA		7.669,48	7.669,48	3.160			24.235.556,80	24.235.556,80
2	BODRUM KAT ALANI	BETONARME	2B	23.712,00	23.712,00	1550	0%	85%	31.240.560,00	31.240.560,00
3	ZEMİN+KAT+ÇATI ALANI	BETONARME	3B	29.063,00	29.063,00	3000	0%	85%	74.110.650,00	74.110.650,00
TOPLAM DEĞER									<b>129.586.766,80</b>	<b>129.586.766,80</b>
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER									<b>129.585.000,00</b>	<b>129.585.000,00</b>
GENEL TOPLAM									<b>346.565.000,00</b>	<b>346.565.000,00</b>

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede depo/showroom/idari merkez vb kullanımlara yönelik kullanılabilecek yapılar için yapılan piyasa araştırmasında 2000-7000 m<sup>2</sup> aralığındaki yapıların ortalama aylık kira birim değerleri konum, nitelik, yaş vb. özelliklerine göre 36-90 TL/m<sup>2</sup>.ay arasında değişiklik göstermektedir.

Emsal taşınmazlarda bodrum kat bulunmamakta olup yapılan değerlendirme zemin ve zemin üstü katlar için yapılmıştır. Yapılan değerlendirme sonucunda A blok için aylık kiralama birim değeri yaklaşık 44 TL/m<sup>2</sup>.ay, B blok için 24,30 TL/m<sup>2</sup>.ay olarak hesaplanmıştır. Değerlemeye konu B blok bodrum katları zemin kata 1/10 oranında indirgenerek hesaplanmıştır.

A Blok için yapılan değerlendirme standart binalar baz alınarak yapılmış olup A blok niteliği değerlendirildiğinde standart yapılara maliyeti oranına göre 2,5 kat daha değerli olduğu kanaatine varılarak kira m<sup>2</sup> birim değeri 110 TL/m<sup>2</sup>.ay kabul edilmiştir.

ADA/ PARSEL	<b>420/39</b>	<b>A BLOK KİRA TABLOSU</b>		
ARSA	<b>15.652</b>			
<b>SIRA NO</b>	<b>KAT NO</b>	<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>KİRA BİRİM DEĞERİ</b>	<b>KİRA DEĞERİ</b>
1	BODRUM KAT	2.204,35	110	242.479
2	ZEMİN	3.138,20	110	345.202
3	NORMAL KAT	3.138,20	110	345.202
4	ÇATI KATI	650,50	110	71.555
<b>TOPLAM</b>		9.131,25	110,00	1.004.437,50

PARSEL	<b>420/39</b>	<b>B BLOK KİRA TABLOSU</b>		
ARSA	<b>15.652</b>			
<b>SIRA NO</b>	<b>KAT NO</b>	<b>TOPLAM m2</b>	<b>KİRA BİRİM DEĞERİ</b>	<b>KİRA DEĞERİ</b>
1	7. BODRUM	5.928,78	2,43	14.407
2	6. BODRUM	5.928,78	2,43	14.407
3	5. BODRUM	5.928,78	2,43	14.407
4	4. BODRUM	5.928,78	2,43	14.407
5	4. BODRUM ASMA KAT	1.710,68	2,43	4.157
6	3. BODRUM	4.791,95	2,43	11.644
7	2. BODRUM	3.753,94	2,43	9.122
8	1. BODRUM	2.650,37	2,43	6.440
9	ZEMİN	3.118,36	24,30	75.776
10	1.NORMAL KAT	3.118,36	24,30	75.776
11	2. NORMAL KAT	3.118,36	24,30	75.776
12	3. NORMAL KAT	3.118,36	24,30	75.776
13	4. NORMAL KAT	3.118,36	24,30	75.776
14	ÇATI KATI	560,57	24,30	13.622
<b>TOPLAM</b>		52.774,43	9,12	481.494,20

## 18.EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir.



Düzeltilme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltilmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltilme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltilme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltilme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	25% ve üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10-(-%1)
İyi	Küçük	-%25-(-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-25% ve üzeri

### **19.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ ” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

### **20.GAYRİMENKULLERİN DEVREDİLMELERİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **21.GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

### **22.TAPU KAYITLARI AÇISINDAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Gayrimenkullerin tapu kayıtları açısından; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması konusunda herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## **23.DEĞERLEME VE SONUÇ**

### **19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 39 parselde yer alan A blok, 1 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” ve B blok 1 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması” hükmüne binaen,

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.

## 19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Sonuç olarak konu taşınmazın 24.03.2022 tarihi itibarıyla;

### **A Blok Değeri (%100 İnşaat Seviyeli):**

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 216.980.000-TL ve Yazıyla;

(İkiyüzonaltımilyondokuzyüzseksenbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 256.036.400,00-TL'dir.

(İkiyüzelli altımilyon otuz altı bindört yüz Türk lirası)

KDV hariç kira (aylık) değeri: Rakamla; 1.005.000-TL ve Yazıyla; (Birmilyonbeşbin Türk lirası)

### **B Blok Değeri (%85 İnşaat Seviyeli):**

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 129.585.000-TL ve Yazıyla;

(Yüzyirmidokuzmilyonbeşyüzseksenbeşbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 152.910.300,00-TL'dir.

(Yüzelli ikimilyondokuzyüzonbinüçyüz Türk lirası)

### **B Blok Değeri Tamamlanması Durumundaki Değeri:**

KDV hariç satış değeri: Rakamla; 148.180.000-TL ve Yazıyla;

(Yüzyüzkırksekmilyonyüzseksenbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 174.852.400,00-TL'dir.

(Yüzyetmişdörtmilyonsekizyüzelli ikibindört yüz Türk lirası)

KDV hariç kira (aylık) değeri: Rakamla; 481.495-TL ve Yazıyla;  
(Dört yüzseksen bir bindört yüz doksanbeş Türk lirası)

Usd kurundan toplam satış değeri: 23.329.541- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 14,8552

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
TUNCAY MALKOÇ (SPK Lisans No: 411611)	Ahmet C. Efe TULAZOĞLU Lisans No:403849	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750

**EKLER****TAPU KAYITLARI**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2022-13:34

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Katlı İrtifak	Ada/Parsel:	420/39
Taşınmaz Kimlik No:	119536577	AT Yüzölçümü(m2):	15652.00
İl/ilçe:	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ
Kurum Adı:	Çayırova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEKERPINARZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN + 1/1
Cilt/Sayfa No:	63/6177	Arsa Pay/Payda:	51/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 28/01/2022( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çayırova - 02-02-2022 16:28 - 1517	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çayırova - 22-03-2019 16:45 - 2418	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -Bu parsel üzerinde krokide (A) ile	(SN:7924659)	Çayırova -	-

1 / 2

	gösterilen 190,50 m2 lik kısmında TEDAŞ lehine irtifak hakkı kurulmuştur SÜRESİZ SÜRE İLE )( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	12-03-2018 15:52 - 1990
--	---	--	-------------------------

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
639382135	(SN:6955611) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 02-02-2022 1517	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6IYLFaKy4R0X kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2022-13:34

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katirtifakı	Ada/Parsel:	420/39
Taşınmaz Kimlik No:	119536578	AT Yüzölçümü(m2):	15652.00
İl/İlçe:	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI ARASI PİYESLİ OFIS VE İŞYERİ
Kurum Adı:	Çayırova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEKERPINAR2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN +1+2+3+4//1
Cilt/Sayfa No:	63/6178	Arsa Pay/Payda:	49/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 28/01/2022( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çayırova - 02-02-2022 16:28 - 1517	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. ( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çayırova - 22-03-2019 16:45 - 2418	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -Bu parsel üzerinde krokide (A) ile	(SN:7924659)	Çayırova -	-

1 / 2

	gösterilen 190,50 m2 lik kısmında TEDAŞ lehine irtifak hakkı kurulmuştur.SÜRESİZ SÜRE İLE )( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN.8790013397	12-03-2018 15:52 - 1990
--	---	--	-------------------------

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
639382139	(SN:6955611) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 02-02-2022 1517	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yRmCew0cKr3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.




## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

<b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>	İl:	KOCAELİ		
	İlçe:	ÇAYIROVA		
	Mahalle/Köy:	SEKERPINAR2		
	Ada:	420	Faizet:	39
	Yüz Ölçümü:	15.652,00 m2		
	Niteliği:	ARSA		

<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m <sup>2</sup> :
	ÇATILARASI PİYESLİ OFİS VE İŞYERİ	51/100	NET : 6.010,00 BRÜT : 9.131,00
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Çift/Sayfa No:
	A/- / ZEMİN + 1	1	63 - 6177

<b>MALİK BİLGİLERİ</b>	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam

<b>TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Taahhüt Tipi/No:	Edinme Yöntemi:	İşlem Bedeli:
	119536577 Kat İrtifakı	Kat İrtifakı Tesisi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil No/Yatırım No:
		02/02/2022 - 1517	119536577 02/02/2022 Kontak: DEDEM Mülkiyet Yatırım

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile serb ve belgelerin için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KOCAELİ		
	İlçe:	ÇAYIROVA		
	Mohalle/Köy:	ŞEKERPINAR2		
	Ada:	420	Parsel:	39
	Yüz Ölçümü:	15.652,00 m2		
Nitelik:	ARSA			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	Arsa Payı:	Proje m <sup>2</sup> :
	ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS VE İSYERİ	49/100	NET : 12.767,00 BRUT : 32.775,00
	Blok/Çim/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	B- / ZEMİN +1+2+3+4	I	63 - 6178

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	119536578 Kat İrtifakı	Kat İrtifakı Tesisi	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Scilene İşgünlüğü
		02/02/2022 - 1517	02/02/2022 Mehmet İZDEMİR Yetkili Müdür Yardımcısı

MSKiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile gelir ve bakiyeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



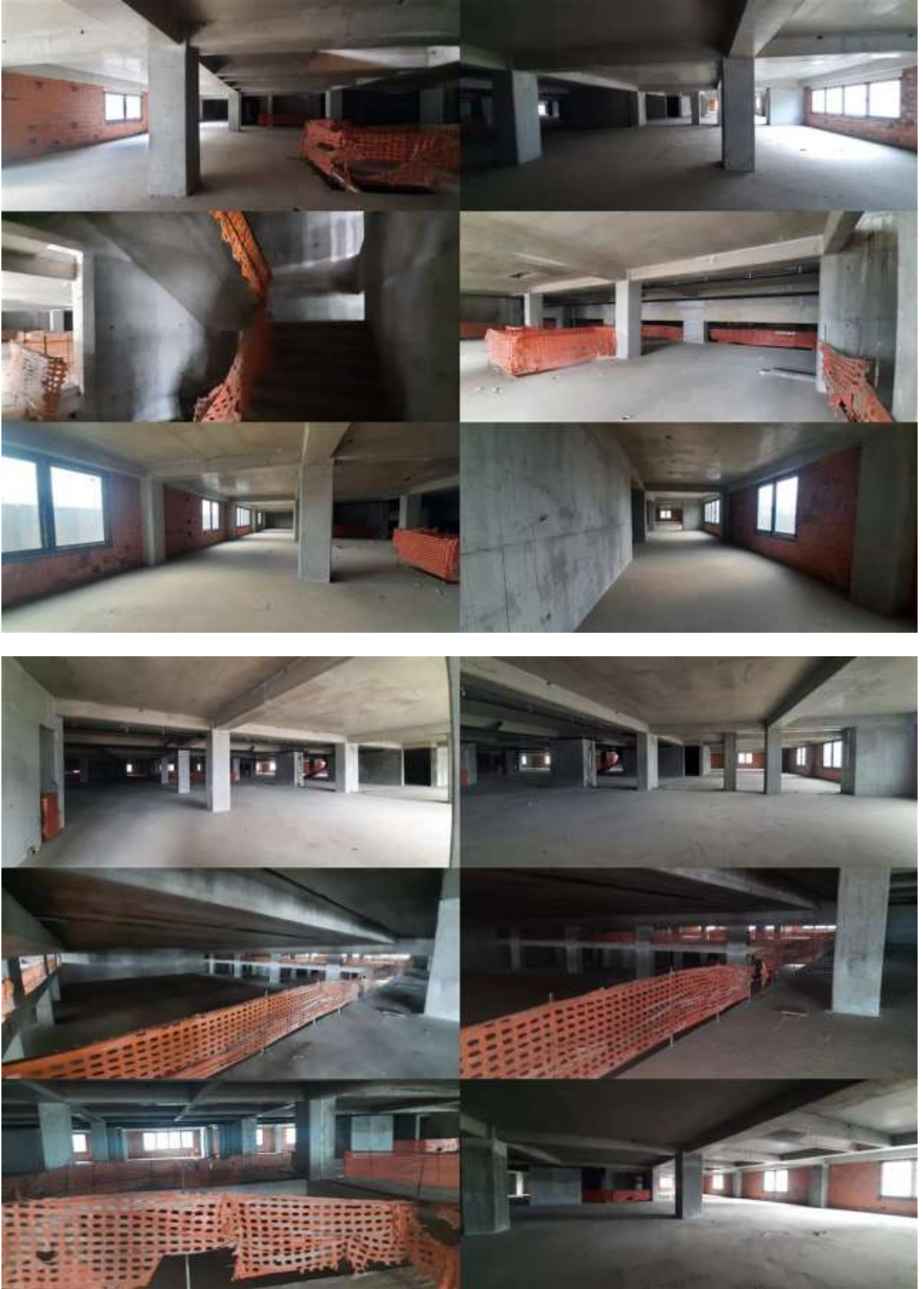


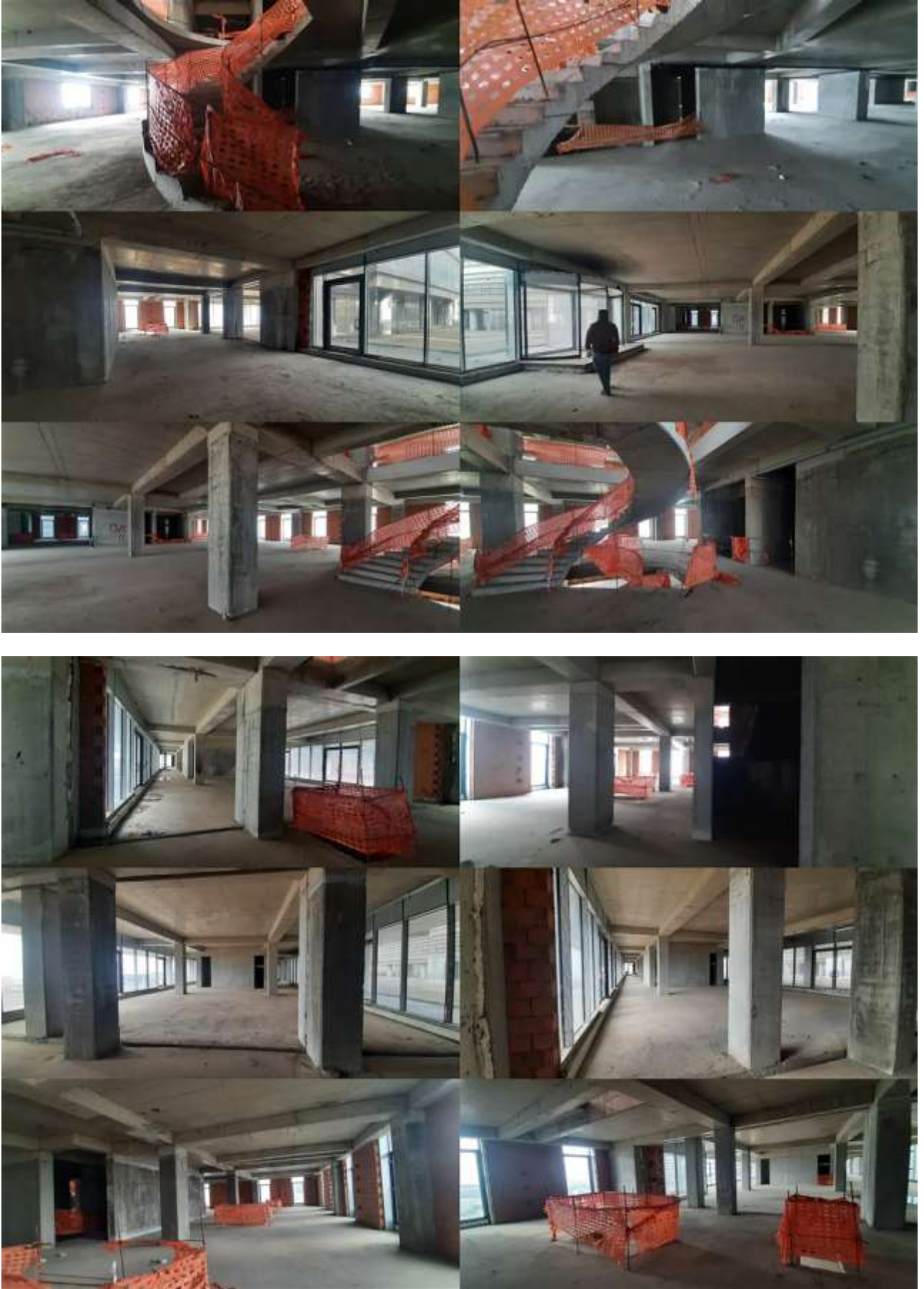


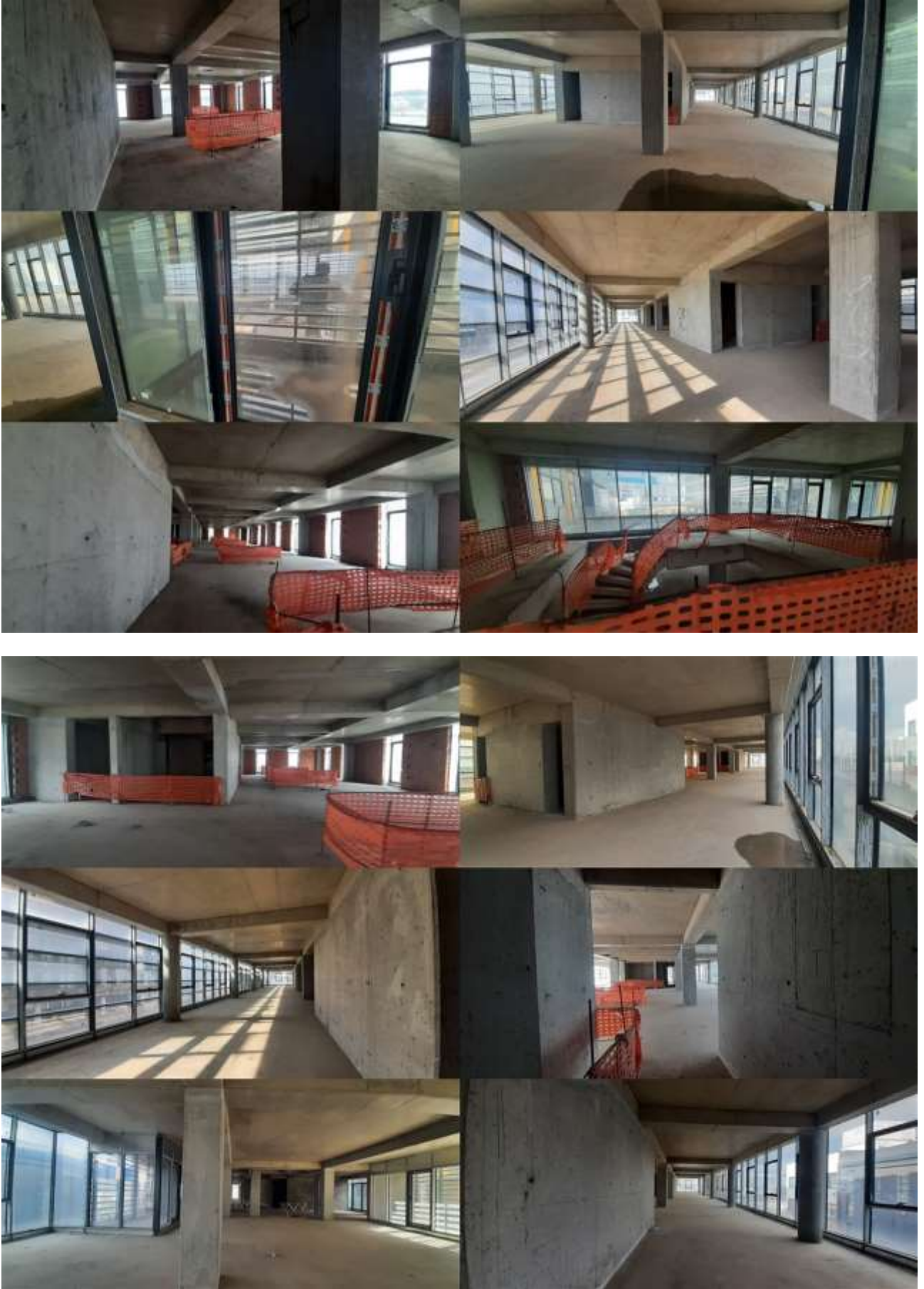
## B BLOK FOTOĞRAFLARI

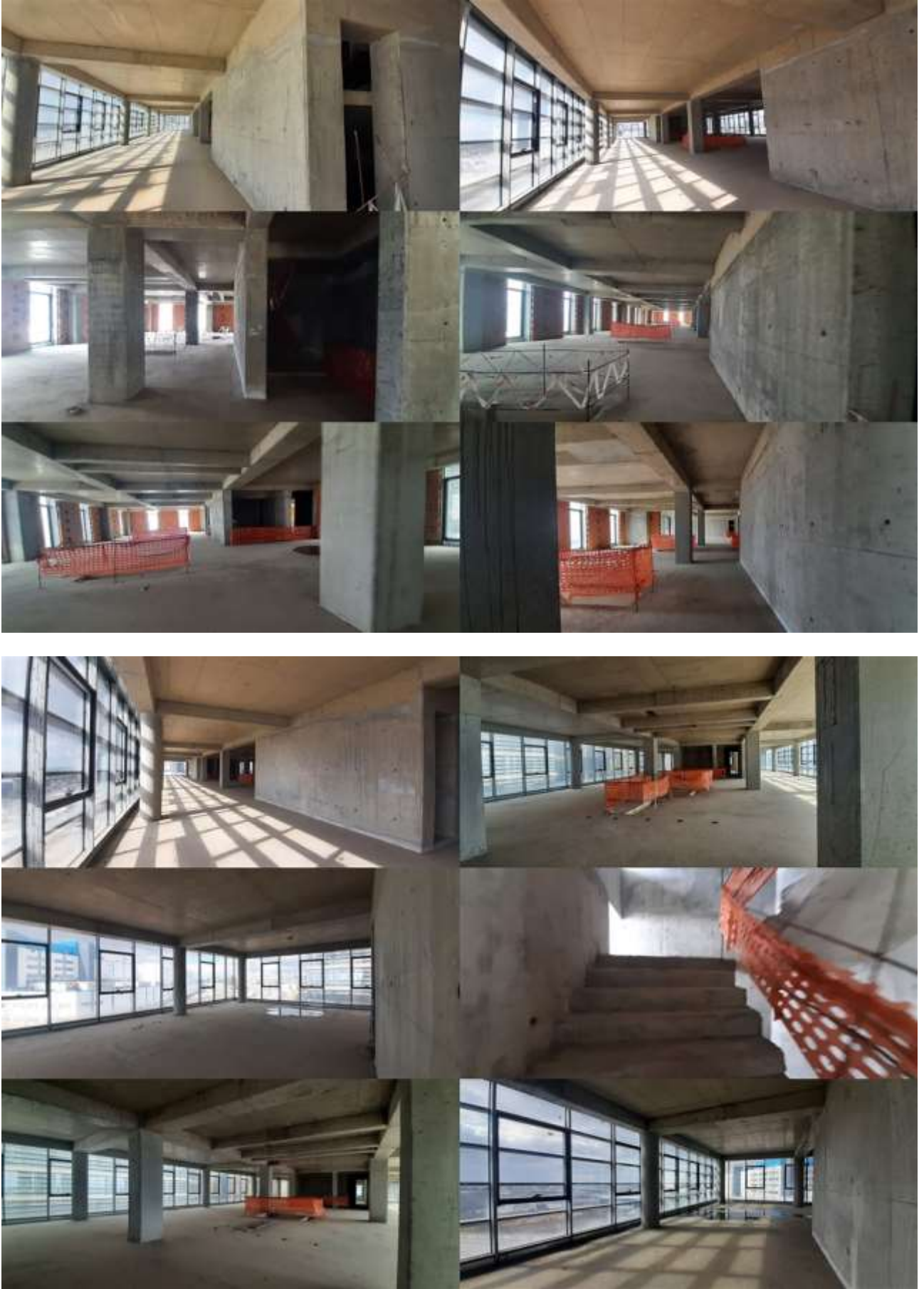






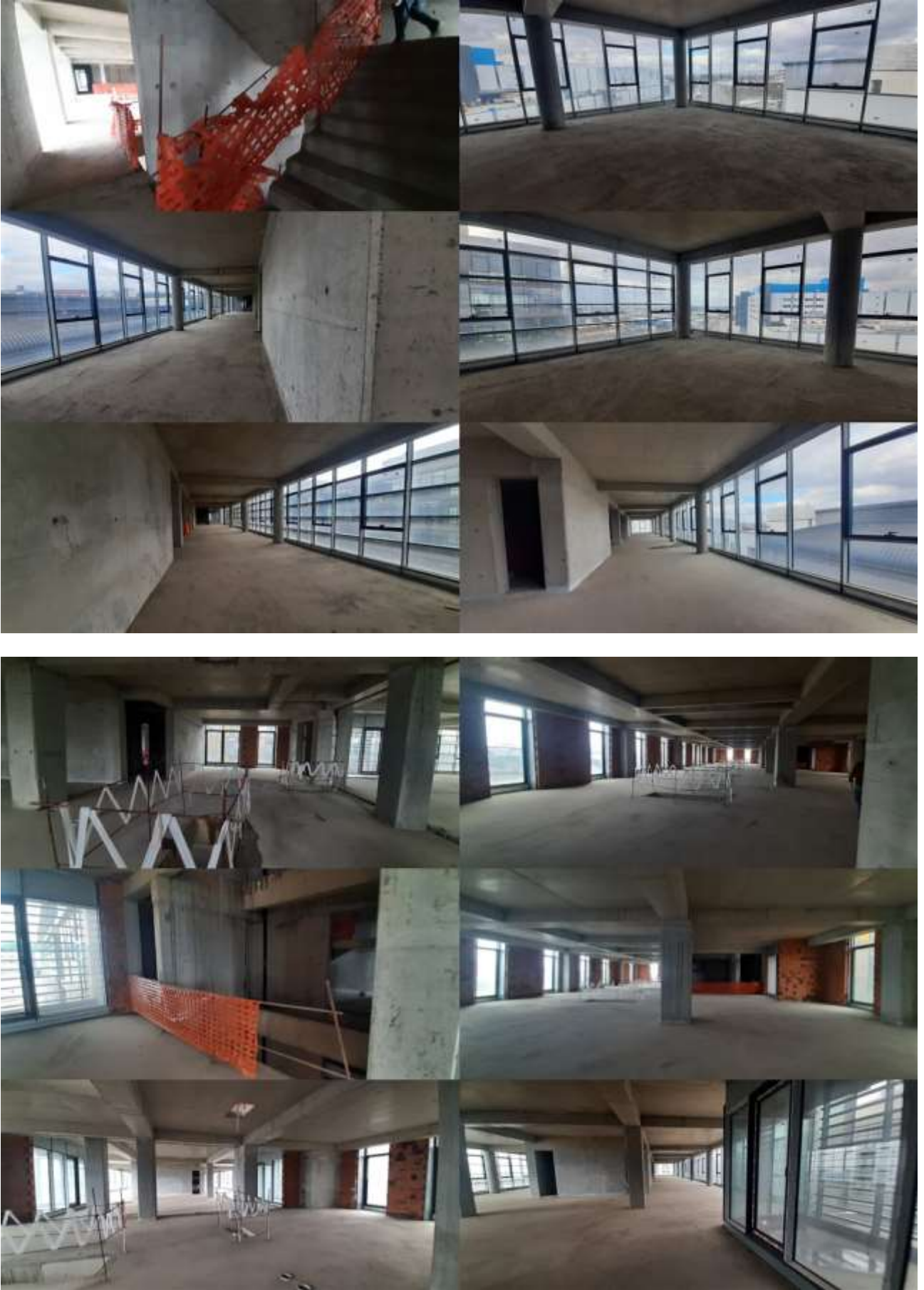




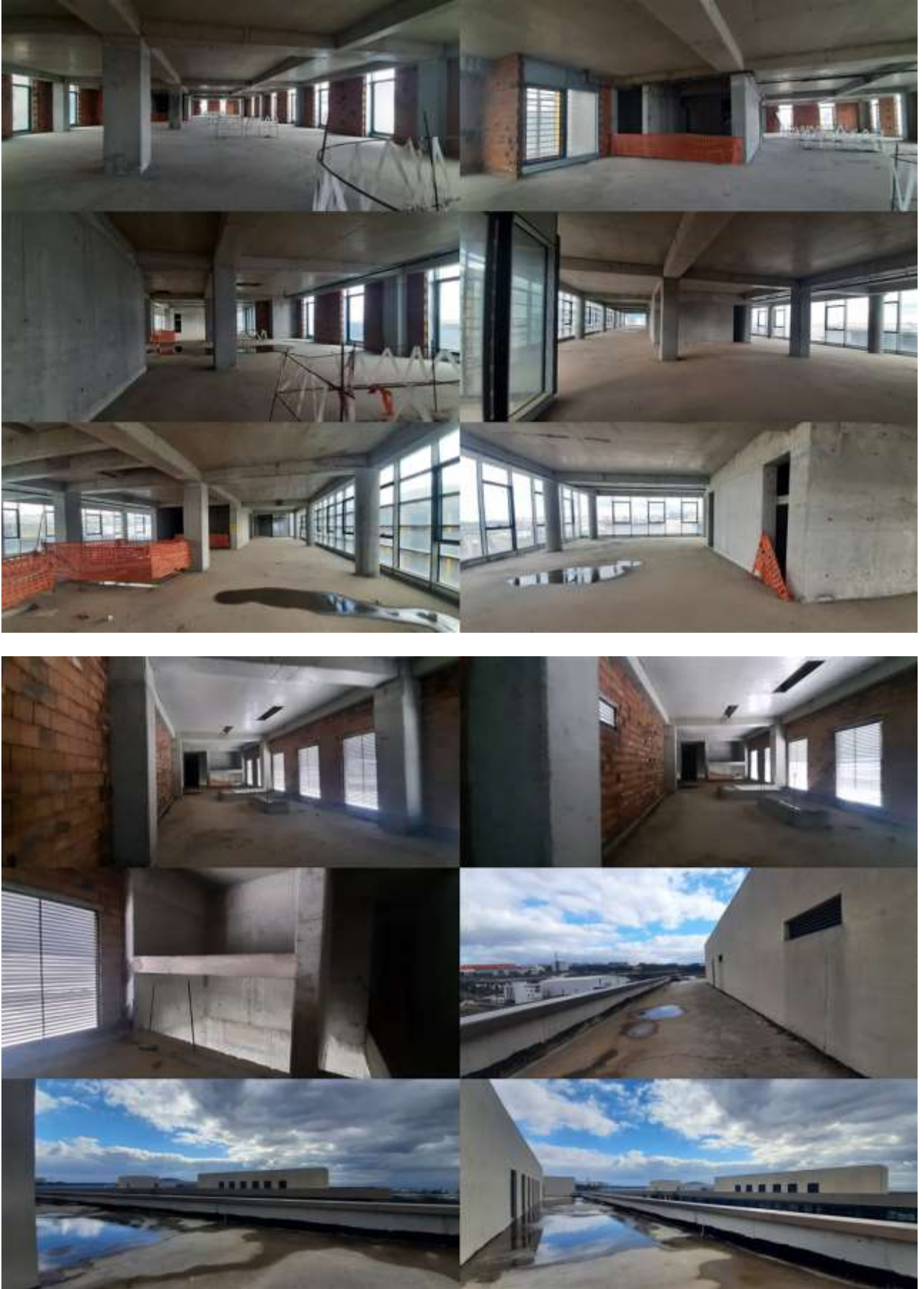












## İMAR DURUMU

ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

- PARSEL SAHİBİNİN -

ADI SOYADI: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAYI: 310.05.02 - 07  
TARİH: 14.01.2020

ADRESİ:  
DİLEKÇE TARİH VE SAYISI: 09.01.2020 - 41

### KADASTRO BİLGİLERİ

Kadastro Pafta	İmar Pafta	Ada No	Parsel No	Diğ. Kapı No	Belediyesinin İmar Plan Onayına esas Meclis Karar Tarihi	Büyükşehir Belediyesi İmar Plan Onayına esas Meclis Karar Tarihi
G22B19A1A/1B	G22B19A1A/1B	420	39		02.10.2018 / 49	13.12.2018 / 647

İMAR PLANINDAKİ DURUMU:

TİCARET

### ZEMİN VE ARAŞTIRMA BİLGİLERİ

YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU:

Cevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün İmar Planına Esas Mikrobölge Etüt Raporu'na istinaden 17.02.2016 tarihinde onaylanan jeolojik rapora göre UA-2

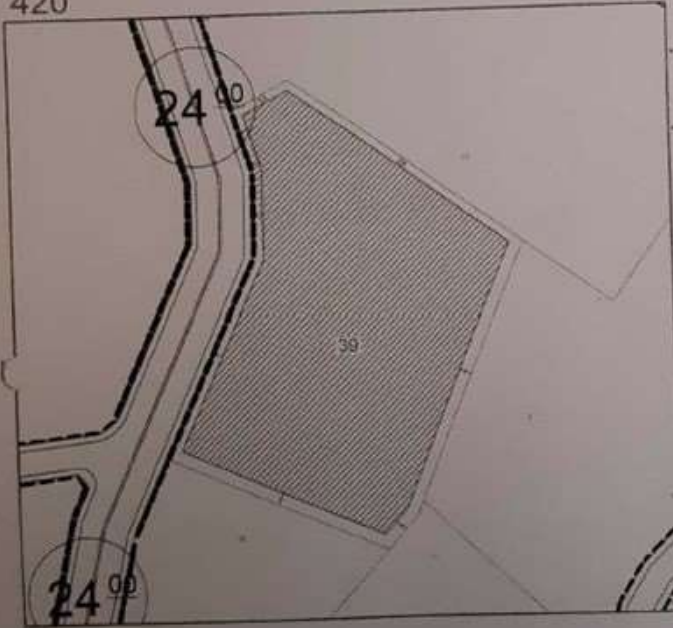
ETÜDLERDE YAPILACAK ARAZİ ÇALIŞMALARİ:

Zemin etüt raporları, 09.03.2018 tarihi Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tebliğin ekinde yer alan "Zemin ve Temel Etütü Uygulama Esasları" ve Rapor Formatı'na uygun olarak hazırlanacaktır.

### YAPI VE PARSEL BİLGİLERİ

YAPININ				PARSELİN			
Kat Adedi	5 (BEŞ) KAT	On Bahçe Mesafesi	5,00 m	Yüzölçümü	15652,00 m <sup>2</sup>	KAKS	1,50
Bina Yüksekliği	5 KAT	Yan Bahçe Mesafesi	5,00 - 3,50 m (İmar Yönetmeliği)	TAKS	İMAR YÖNETMELİĞİ	Azami İnşaat Alanı	23478,00 m <sup>2</sup>
Bina Derinliği	PLAN NOTU	Arka Bahçe Mesafesi	İMAR YÖNETMELİĞİ	Azami Taban Alanı	İMAR YÖNETMELİĞİ	İnşaat Nizamı	AYRIK
		Mahalle	ŞEKERPINAR	Veriliş Sebebi	PROJE	İfraz Şartı	PLAN NOTU

420



16.11.2017 tarih 815 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Çayırova İfraz Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.

420 Ada 39rak(20) parselin 03.03.2014 tarih 137 sayılı İmar Durum Belgesi ile 09.01.2015 tarih 3 sayılı Yapı Ruhsat Belgesi bulunmaktadır.

N

1/2500

ÇAYIROVA BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



DÜZENLEYEN

NAİLİ SEYİT

Şehir ve Bölge Planlama  
09.01.2020

KONTROL EDEN

CAMİL KARAYAKA

Harita ve Kadastro Teknikeri

KONTROL EDEN

ENGİN AKKUŞ

Harita Planlama Servis Sorumlusu

09/01/2020

ONAYLAYAN

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ

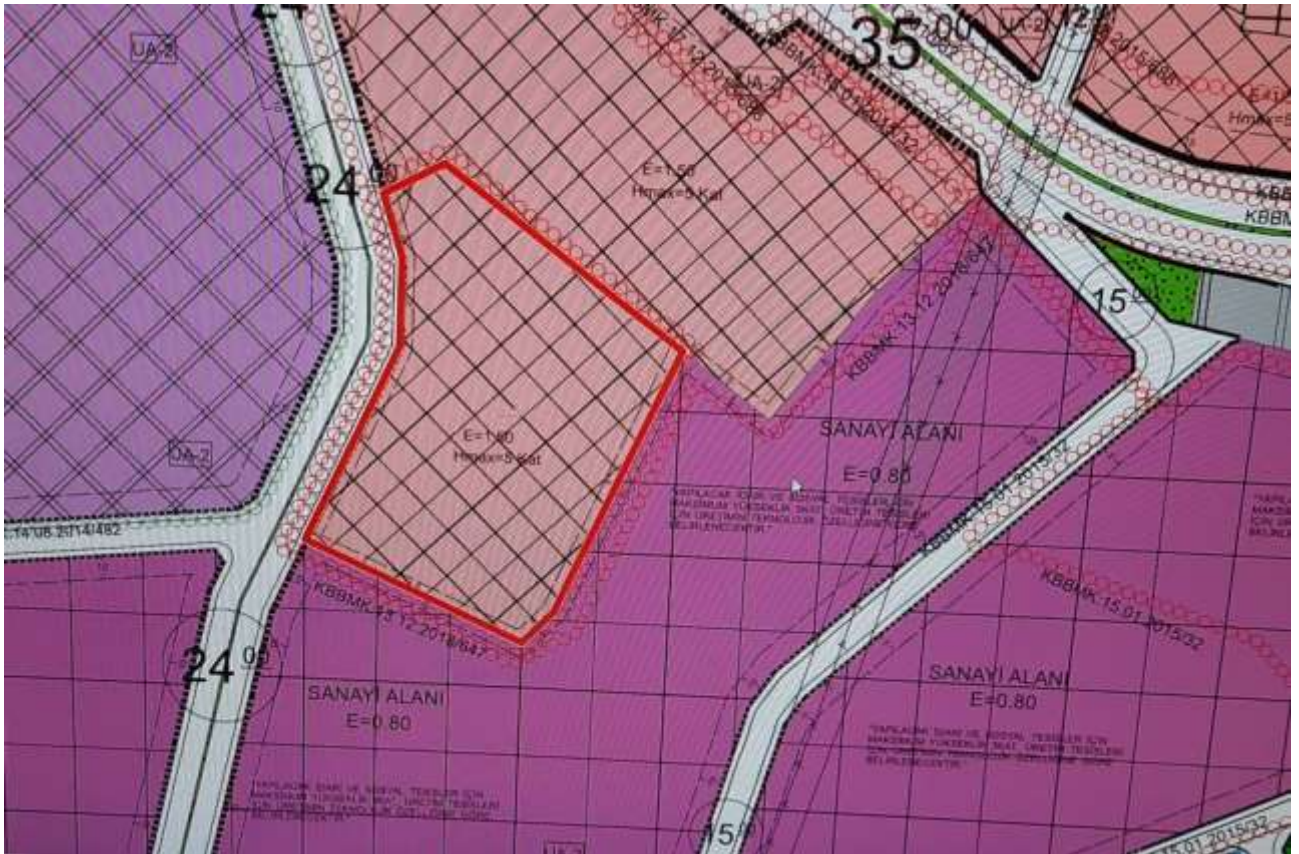
AÇIKLAMA

İlgili Belediyesinin İmar Plan Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve

Planlı Alanlar

İmar Yönetmeliği

"Bu İmar Durumunun geçerlilik süresi herhangi bir İmar plan değişikliği yapılmadığı sürece 1(bir) yıldır.



**FORM - 21**  
**YIL SONU SEVİYE TESPİT TUTANAĞI** YİBF No: 981807

30.12.2016

<b>İlgili İdare</b>	: ÇAYIROVA/ KOCAELİ
<b>Yapı Sahibi</b>	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Yapı Ruhsat Tarih/No</b>	: 09.01.2015-2015/003
<b>Yapının Adresi</b>	: Şekerpınar Mah. Fevzi Çakmak Cad.Çayırova/KOCAELİ
<b>Pafta / Ada /Parsel No' ları</b>	: +G22B19A1B/420/26
<b>Yapı İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) ve Cinsi</b>	: 52.775 / KARMA
<b>Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı</b>	: PETEK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

İşin Tanımı (Yapı Bölümü)	Taksit	Gercekleşme
	Oranı (%)	Oranı (%)
a) Ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeli	10	100
b) Kazan ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10	500
c) Taşyığı sistemi bölümü	40	500
d) Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat ve yapıyı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü	20	20
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü	15	15
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması	5	15
<b>Toplam :</b>	<b>100</b>	<b>85</b>

31.12.2016 tarihi itibarıyla yukarıda özellikleri belirtilen yapının gerçekleştirme oranı % **85 (Seksizbeş)**'dir. İş bu tutanak üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

**DÜZENLEYENLER**

<b>Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi</b> PETEK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. Kocaeli Mah. Fevzi Çakmak Cad. No: 52.775 / ÇAYIROVA / KOCAELİ Tic. Sic. No: 272 981 807	<b>Yapı Mütcahhide veya adına Şantiye Şefi</b> K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş.San. Ve Dış.Tic. A.Ş.	<b>Yapı Sahibi</b> Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
--	---	---

**ONAYLAYANLAR**

<b>İlgili İdare Yetkilisi</b> Adı Soyadı Unvanı Erdiñ ÇETİN İnşaat Mühendisi	<b>Bevrim YILMAZ</b> İmarat ve Şehircilik Müd.Y.
--	---

Yapı denetimi konusunu ilgili idarelerin belirlediği kurallara göre yaparlar. Yapı denetimi konusunu belirleyen kurallara göre yaparlar. Yapı denetimi konusunu belirleyen kurallara göre yaparlar.

Yapı denetimi konusunu belirleyen kurallara göre yaparlar. Yapı denetimi konusunu belirleyen kurallara göre yaparlar. Yapı denetimi konusunu belirleyen kurallara göre yaparlar.

T.C  
**ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

YAPI SAHİBİ : **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**

AVAN PROJELİ YERDE A BLOK 1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 1 NORMAL KATLI  
DEPOLAMA TESİSİ İNŞAAT ALANIDIR. 5496

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	KOCAELİ	KULL.AMACI	Depolama Tesisi + İdari Ofisler
İLÇESİ	ÇAYIROVA	BİNA YÜKS.	A Blok 10.00mt
MAHALLESİ	ŞEKERPINAR 2	TOP. İNŞ. AL.	A Blok 9.131,25m <sup>2</sup>
SOKAĞI		TAS. SİSTEM	B.A.K.
PAFTA	G22B19A1B	KAT ADEDİ	A Blok 2
ADA	420	MAX. AÇIKLIK	8.50 metre
PARSEL	26	MAX. KAT YÜK.	6.00 metre
YÜZ ÖLÇÜMÜ	15.652,00 m <sup>2</sup>	HAB. YÜK	

2013/521

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

PROJELERİ KONTROL VE TASTIK EDEN PROJE NO: 2013/

RUHSAT BURO RPT.	RUHSAT BURO ŞEFİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
<b>ARSIN</b>	<b>Zehra KÖSEAHMETOĞLU</b>	<b>Zehra KÖSEAHMETOĞLU</b>
..... / ..... / 20....	..... / ..... / 20....	..... / ..... / 20....
STATİK BURO RPT.	STATİK BURO ŞEFİ	
..... / ..... / 20....	..... / ..... / 20....	

**PETER YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.**  
17 Temmuz 2013  
**ONAYLANMIŞTIR.**

**Murat ÇELİK**  
MÜHÜR

**BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ**

BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSBE	EKLENİTİ	ORTAK ALAN	MALİKİ	GENEL BRÜT ALAN	BRÜT ALAN	NET ALAN	DEĞERİ
1	ZEMİN KAT. 1. NORMAL KAT.	ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS ve İŞYERİ	51 / 100	TAM	YOK	BODRUM KAT. AÇIK OTOPARK, SİĞİNAK VE SU DEPOSU VE ASANSÖR	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	9.131 m <sup>2</sup>	8727 m <sup>2</sup>	8.010 m <sup>2</sup>	171.000.000,00 TL
1	ZEMİN KAT. 1. NORMAL KAT. 2. NORMAL KAT. 3. NORMAL KAT. 4. NORMAL KAT.	ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS ve İŞYERİ	49 / 100	TAM	YOK	7. BODRUM KAT. 6. BODRUM KAT. 5. BODRUM KAT. 4. BODRUM KAT. 4a. BODRUM KAT. 3. BODRUM KAT. 2. BODRUM KAT. 1. BODRUM KAT. KAPALI OTOPARK VE ASANSÖR	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	52.775 m <sup>2</sup>	52.775 m <sup>2</sup>	12.787,00 m <sup>2</sup>	103.000.000,00 TL
<b>TOPLAM</b>			100 / 100					<b>61.906,00 m<sup>2</sup></b>			

**A BLOK**

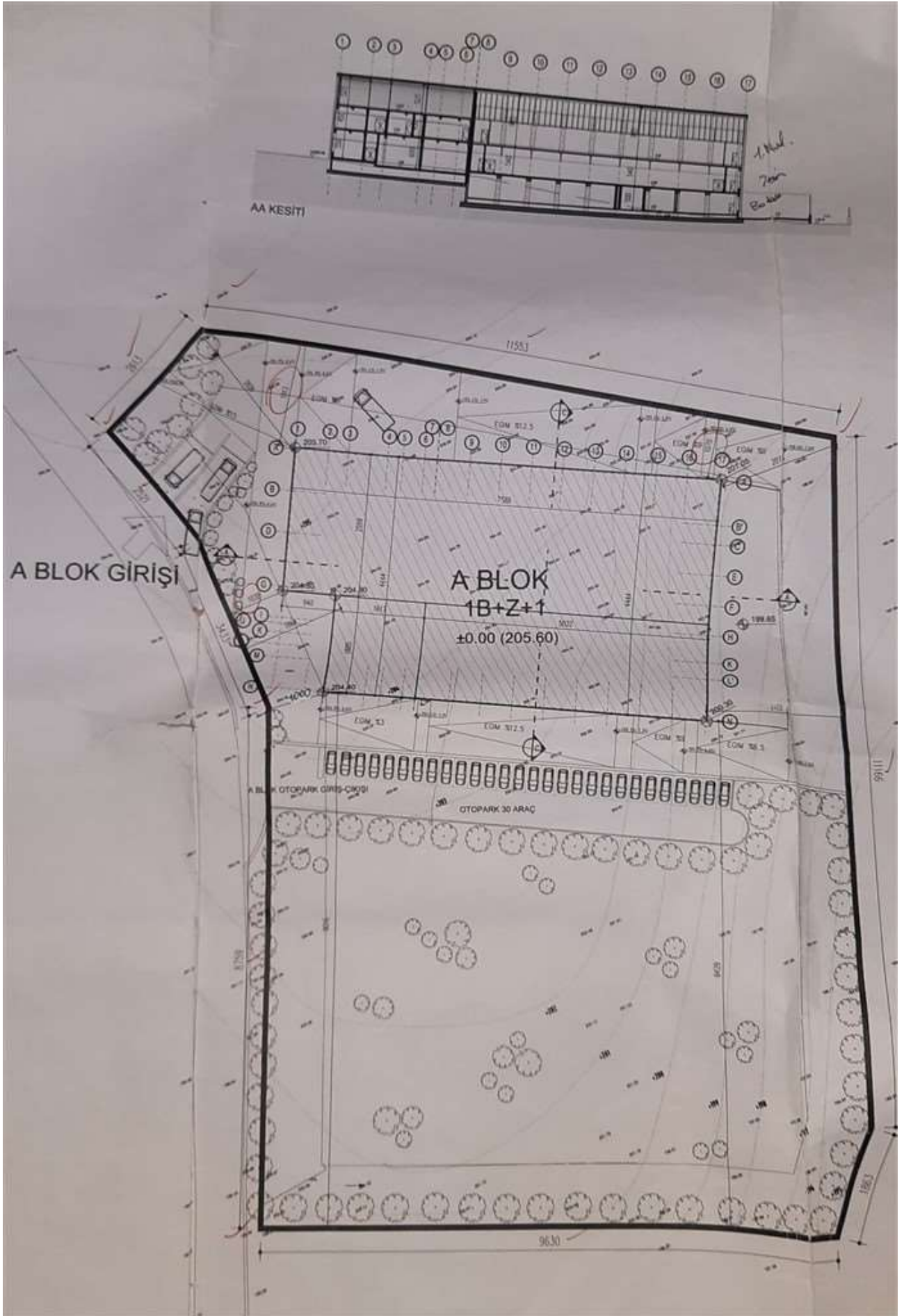


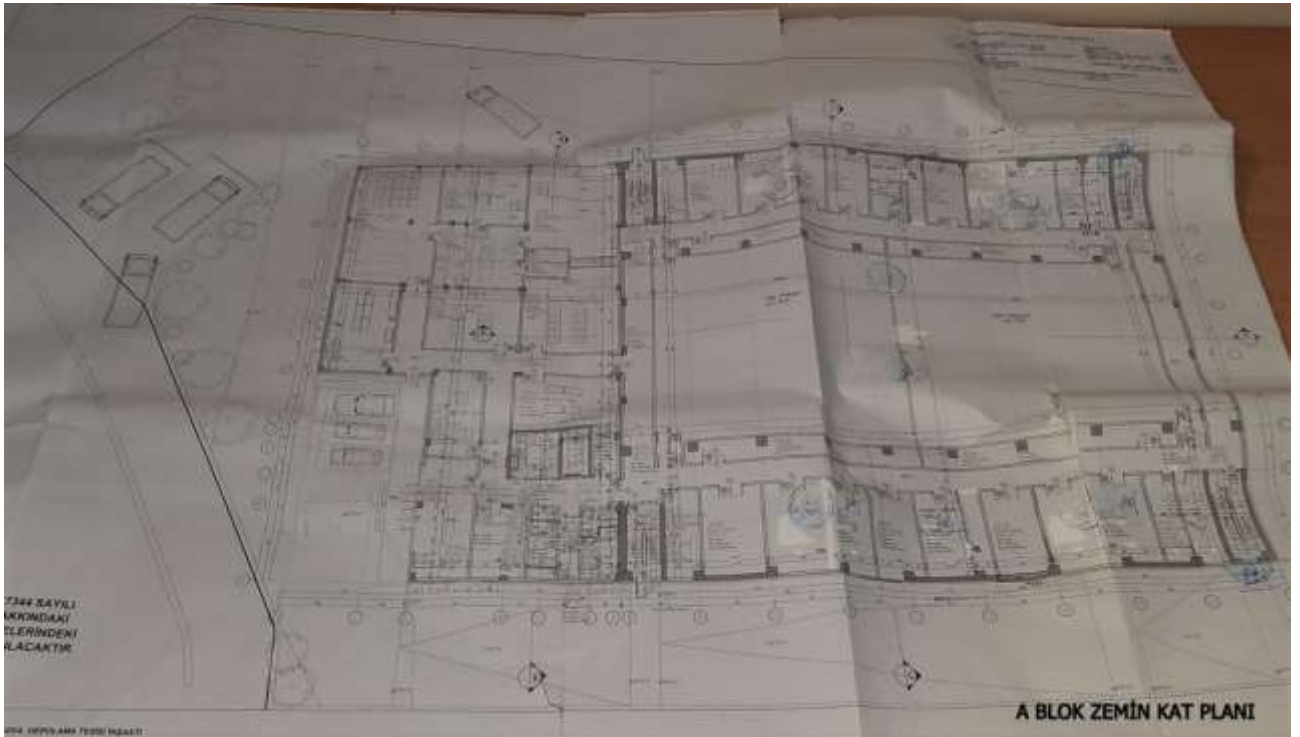
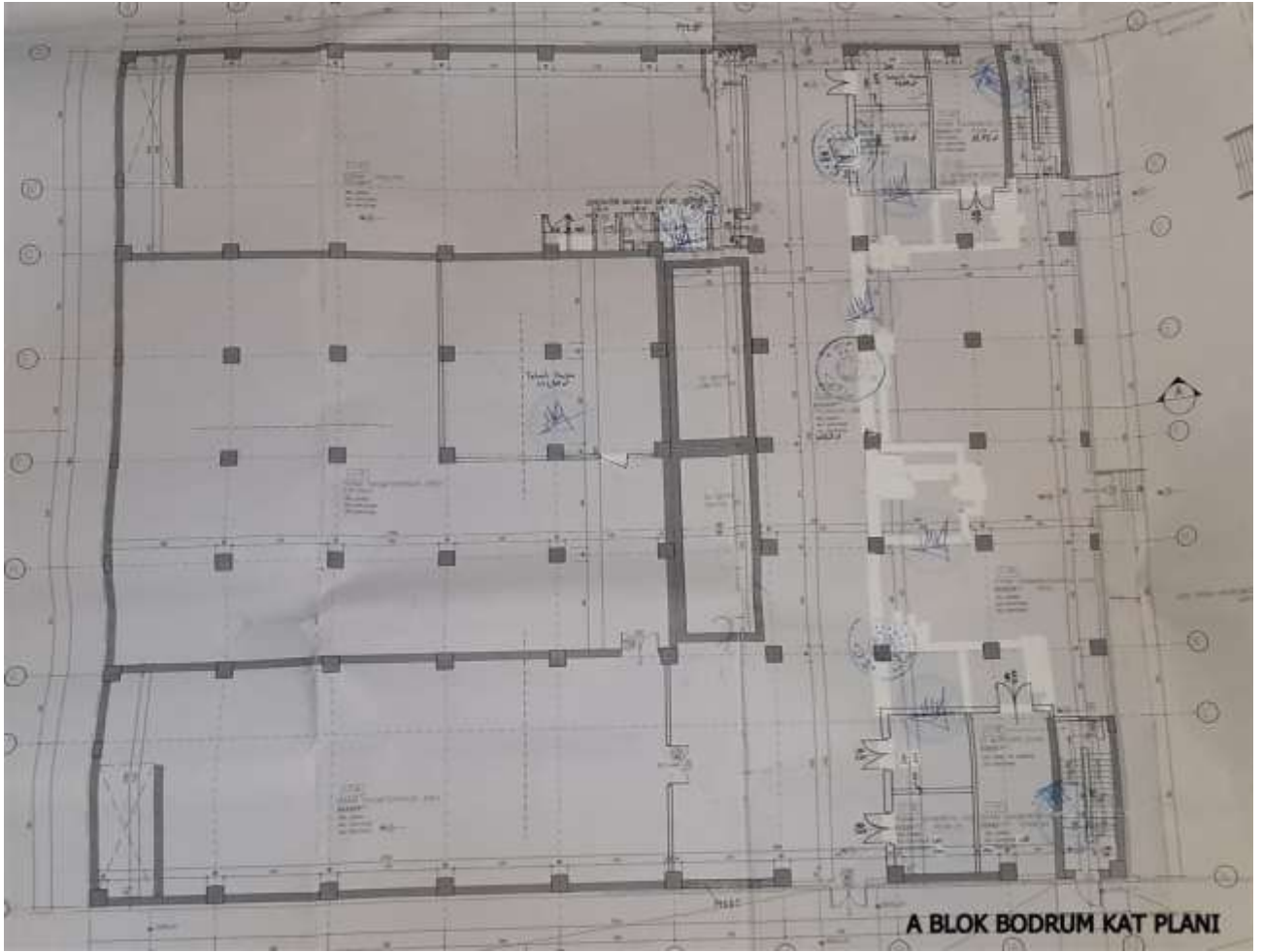
Bu proje sadece Yangın algılama, söndürme ve tahliye tedbirleri kapsamında yapının kullanım amacına göre, 10.08.2009 tarih ve 2009/15316 karar sayılı 'Binaların Yangından Korunması Hakkında' Yönetmeliği'nce incelenmiş olup, yönetmeliğin ilgili diğer maddelerinin de uygulanması kaydı ile; Kocaeli İtfaiye Dairesi Başkanlığı ekipleri tarafından uygun mütalaa edilmektedir.

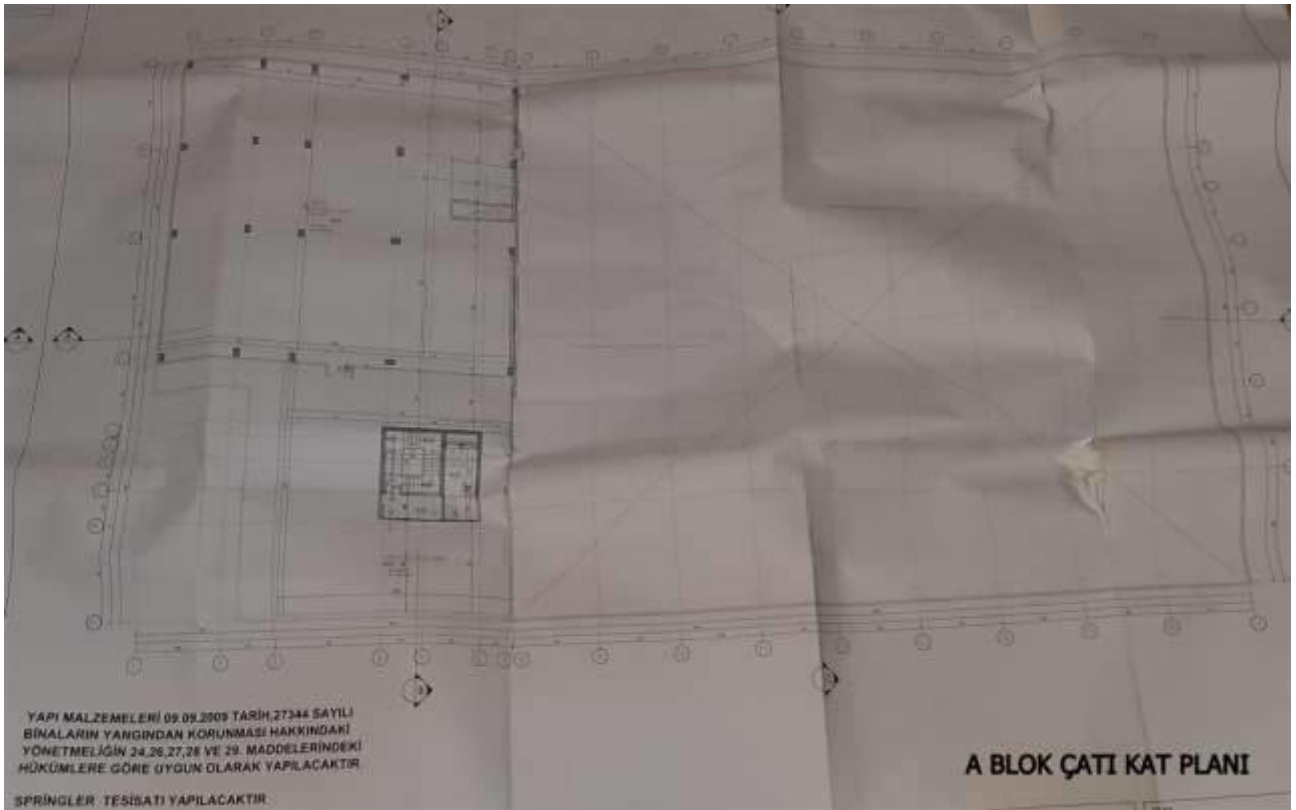
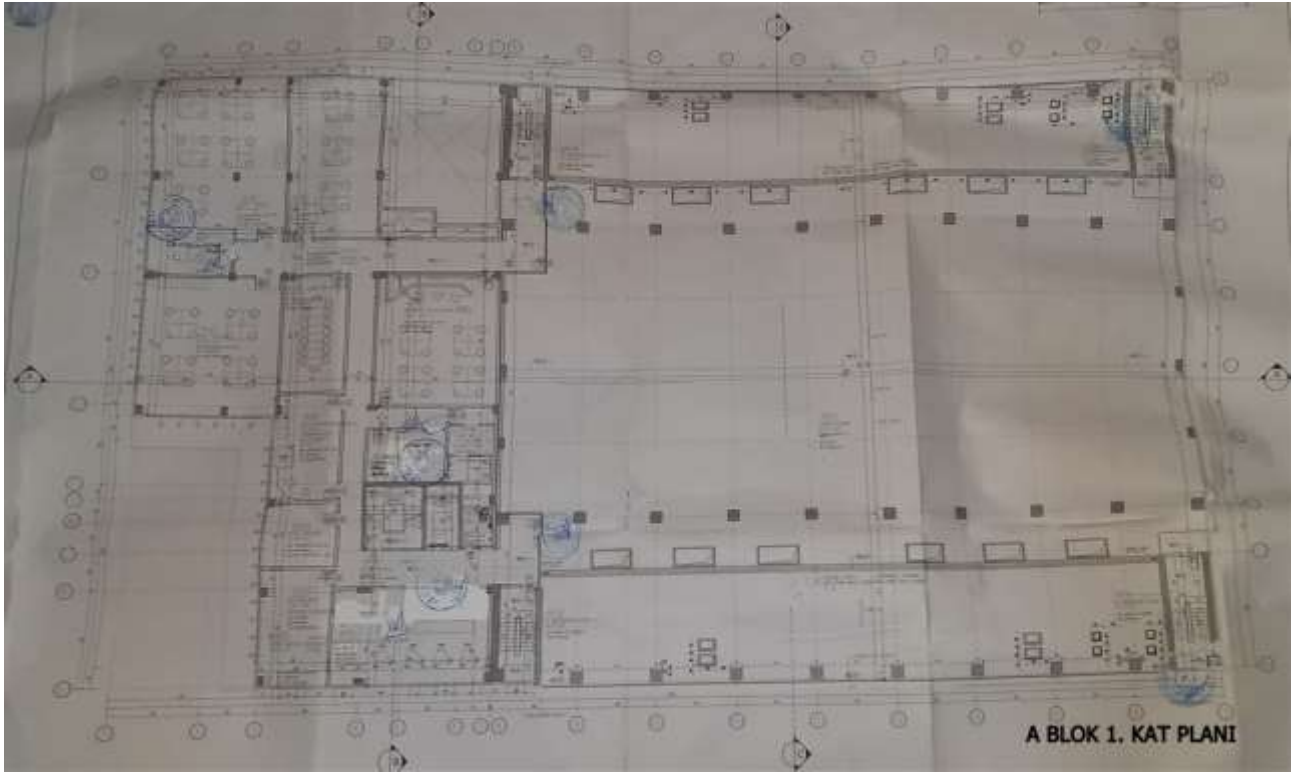
(.../.../20...)

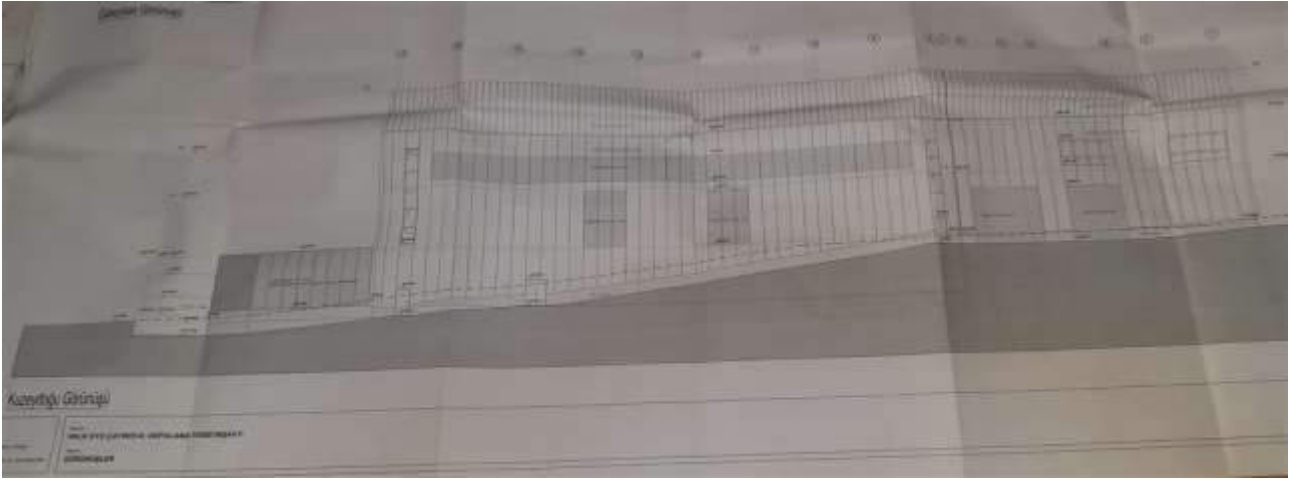
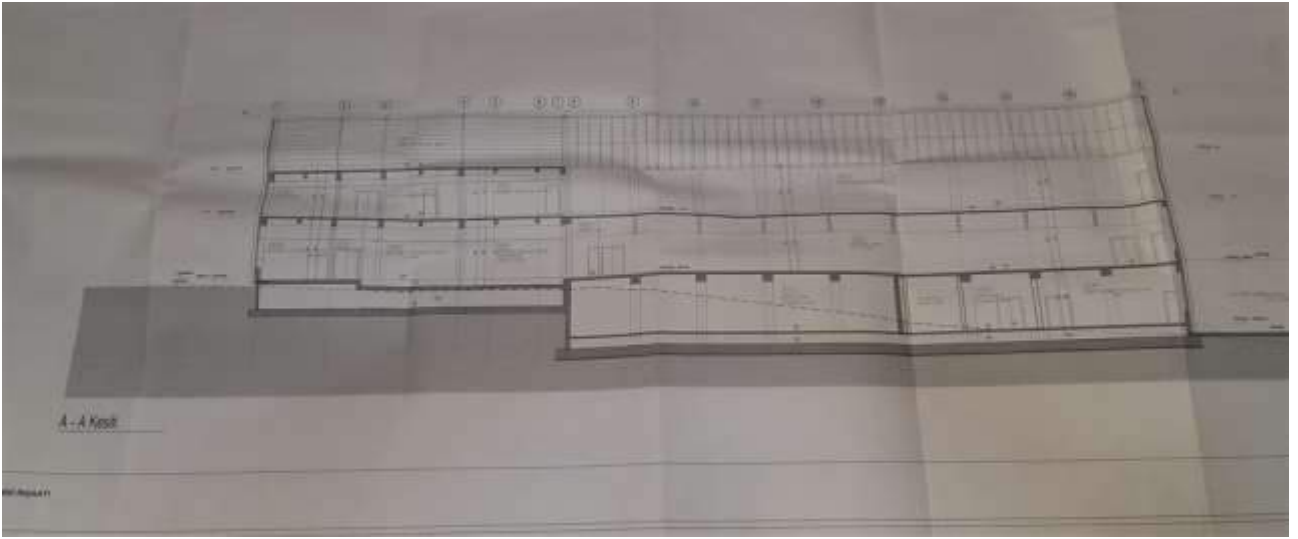
03-07-2013











**T.C**  
**ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**YAPI SAHİBİ :** HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

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

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

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

PROJELERİ KONTROL VE TASDİK EDEN

PROJE NO:

2014/

RUHSAT BÜRO BAŞKANI

RUHSAT BÜRO ŞEFİ

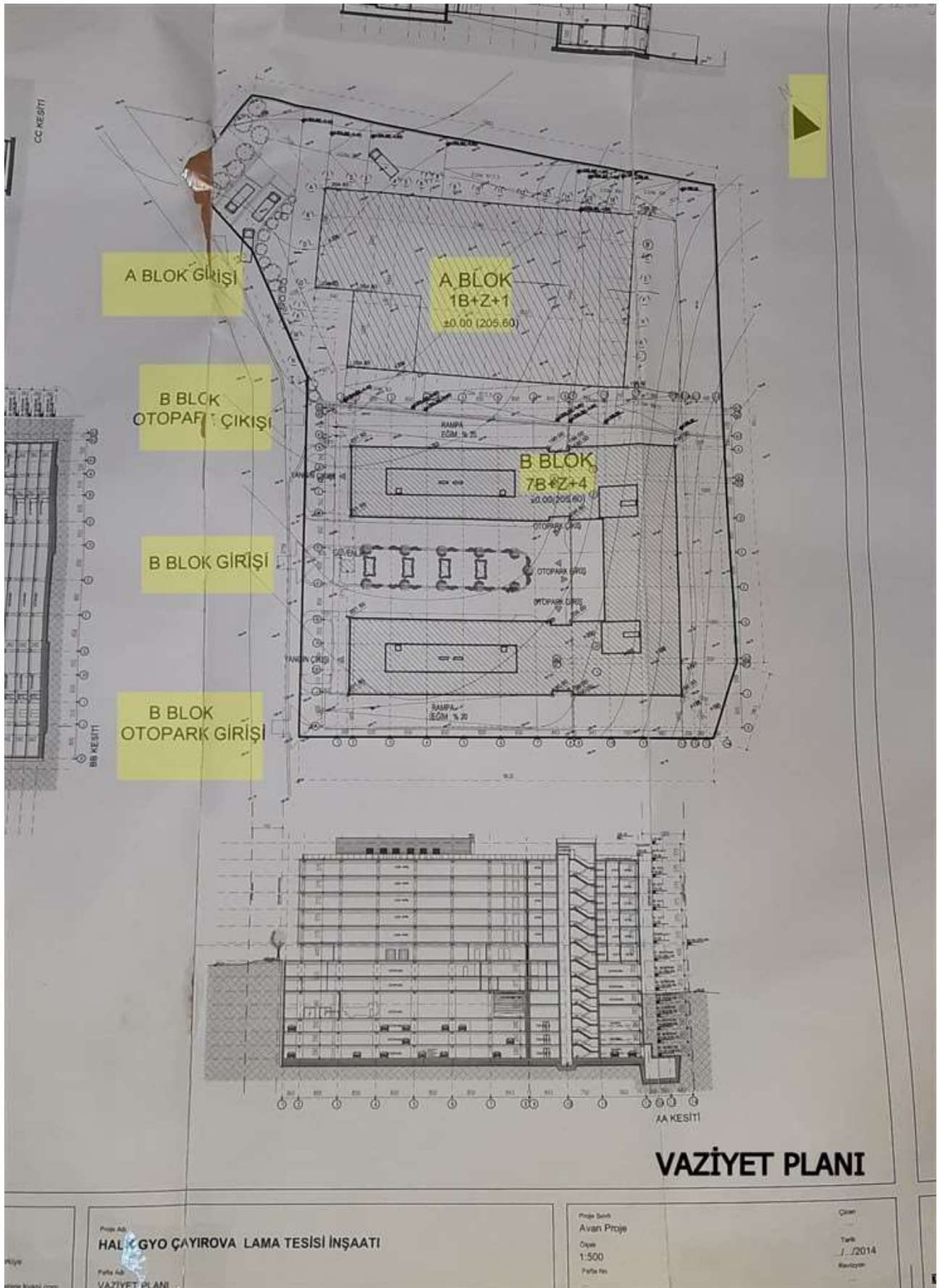
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ

**ARŞİN**  
**BELEDİYE**  
**TADİLAT**

Devlet İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
12.12.2014

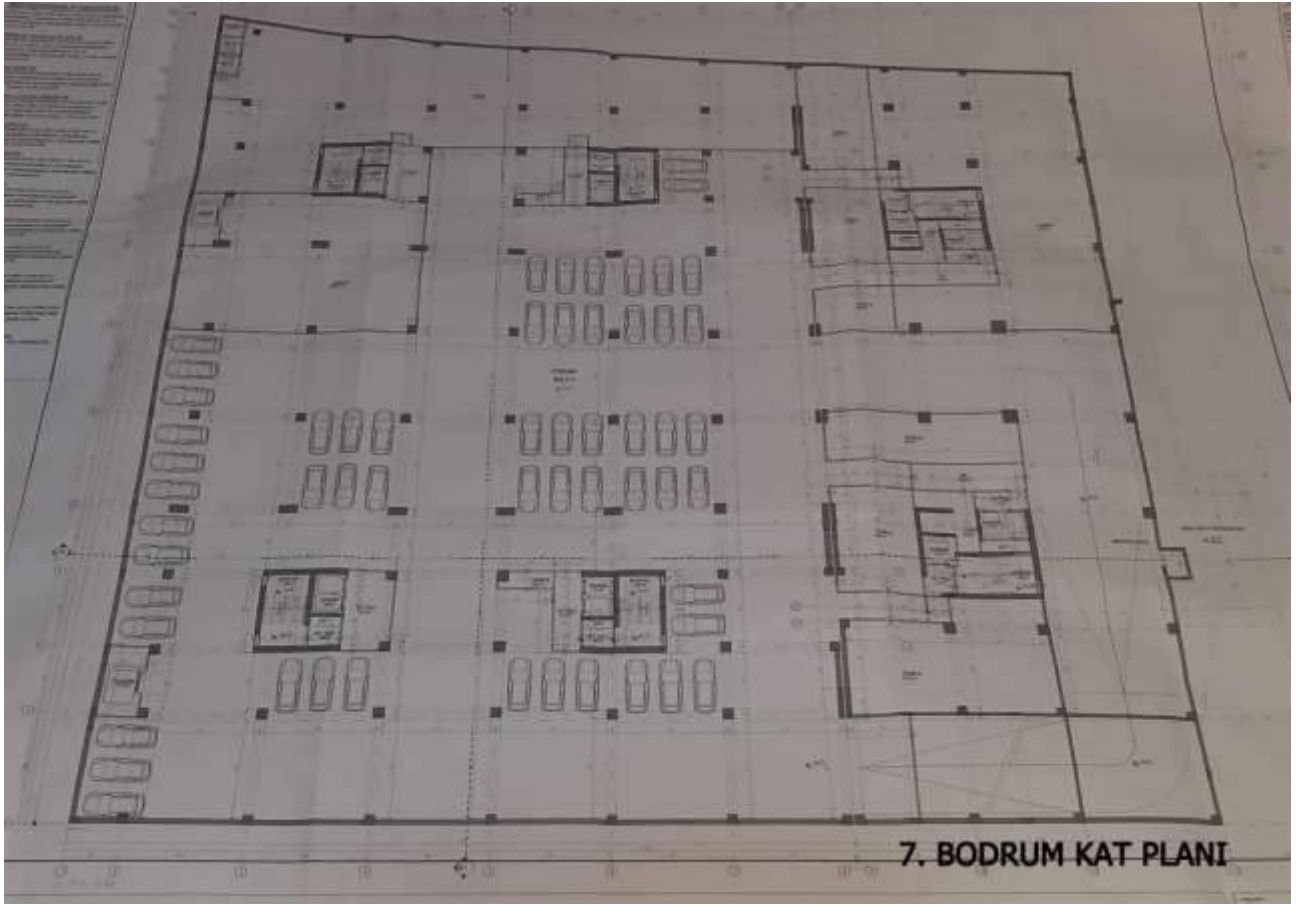
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ											
BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSE	EKLENTİ	ORTAK ALAN	MALİKİ	GENEL BRÜT ALAN	BRÜT ALAN	NET ALAN	DEĞERİ
1	ZEMİN KAT, 1. NORMAL KAT	ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS ve İŞYERİ	51 / 100	TAM	YOK	BODRUM KAT, AÇIK OTOYAPARK, SİĞİNAK VE SU DEPOSU VE ASANSÖR	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	9.131 m <sup>2</sup>	8727 m <sup>2</sup>	6.010 m <sup>2</sup>	171.000.000,00 TL
1	ZEMİN KAT, 1. NORMAL KAT, 2. NORMAL KAT, 3. NORMAL KAT, 4. NORMAL KAT	ÇATI ARASI PİYESLİ OFİS ve İŞYERİ	49 / 100	TAM	YOK	7. BODRUM KAT, 6. BODRUM KAT, 5. BODRUM KAT, 4. BODRUM KAT, 4a. BODRUM KAT, 3. BODRUM KAT, 2. BODRUM KAT, 1. BODRUM KAT, KAPALI OTOYAPARK VE ASANSÖR	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	52.775 m <sup>2</sup>	52.775 m <sup>2</sup>	12.767,00 m <sup>2</sup>	103.000.000,00 TL
TOPLAM			100 / 100					61.906,00 m <sup>2</sup>			

**B BLOK**

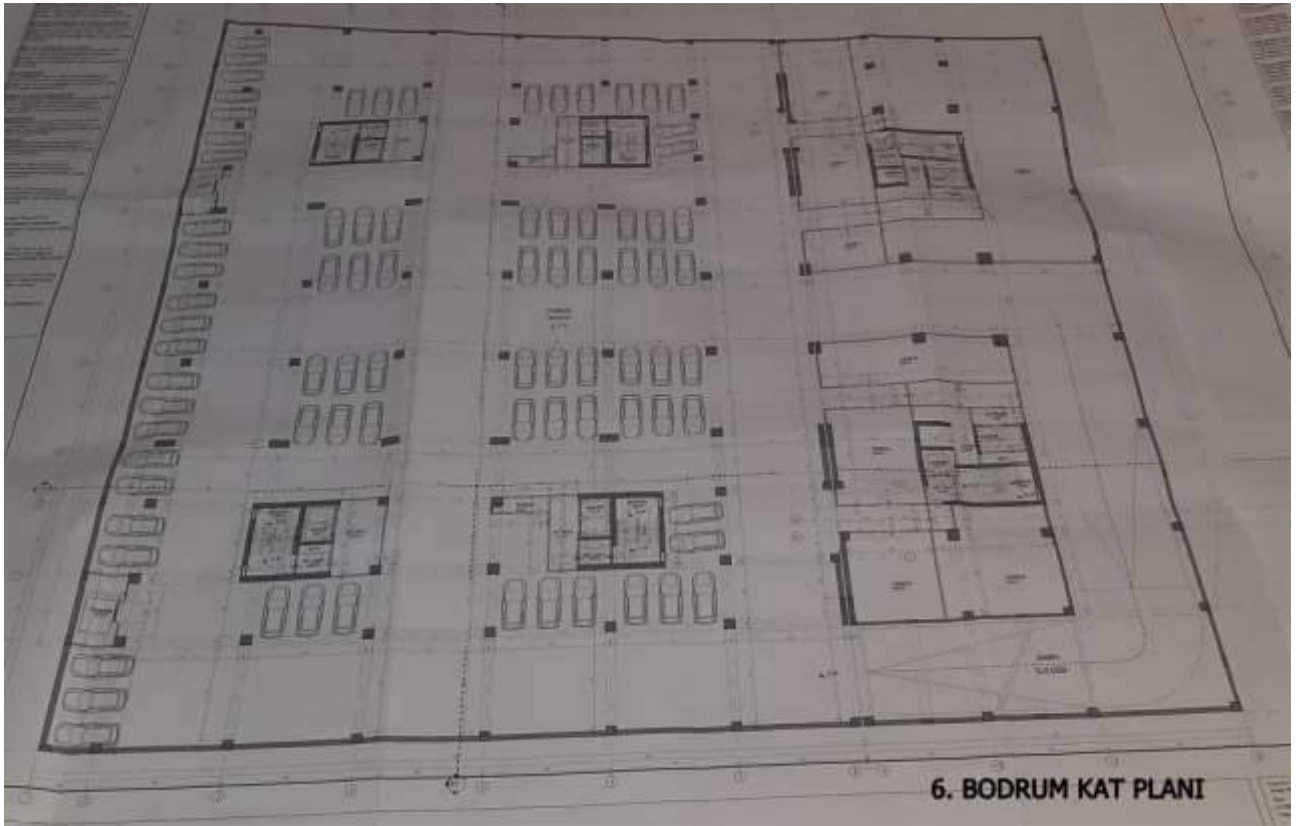


BLOK İSMİ	KAT İSMİ	KAT EMSAL ALANI	KAT İNŞAAT ALANI	TEKNİK HACİM ALANI
<b>A BLOK</b>	1. BODRUM KAT		2.204,35 m <sup>2</sup>	
	ZEMİN KAT	3.051,51 m <sup>2</sup>	3.138,20 m <sup>2</sup>	
	1. KAT	2.958,82 m <sup>2</sup>	3.138,20 m <sup>2</sup>	
	ÇATI KATI		650,50 m <sup>2</sup>	
	<b>TOPLAM</b>	<b>6.010,33 m<sup>2</sup></b>	<b>9.131,25 m<sup>2</sup></b>	<b>2.060,40 m<sup>2</sup></b>
<b>B BLOK</b>	7.BODRUM KAT		5.928,78 m <sup>2</sup>	
	6.BODRUM KAT		5.928,78 m <sup>2</sup>	
	5.BODRUM KAT		5.928,78 m <sup>2</sup>	
	4.BODRUM KAT		5.928,78 m <sup>2</sup>	
	4a.BODRUM KAT		1.710,68 m <sup>2</sup>	
	3.BODRUM KAT		4.791,95 m <sup>2</sup>	
	2.BODRUM KAT		3.753,94 m <sup>2</sup>	
	1.BODRUM KAT		2.650,37 m <sup>2</sup>	
	ZEMİN KAT	2.553,40 m <sup>2</sup>	3.118,36 m <sup>2</sup>	276,97 m <sup>2</sup>
	1. KAT	2.553,40 m <sup>2</sup>	3.118,36 m <sup>2</sup>	276,97 m <sup>2</sup>
	2. KAT	2.553,40 m <sup>2</sup>	3.118,36 m <sup>2</sup>	276,97 m <sup>2</sup>
	3. KAT	2.553,40 m <sup>2</sup>	3.118,36 m <sup>2</sup>	276,97 m <sup>2</sup>
	4. KAT	2.553,40 m <sup>2</sup>	3.118,36 m <sup>2</sup>	276,97 m <sup>2</sup>
	ÇATI KATI		560,57 m <sup>2</sup>	294,00 m <sup>2</sup>
	<b>TOPLAM</b>	<b>12.767,00 m<sup>2</sup></b>	<b>52.77443 m<sup>2</sup></b>	<b>1.678,85 m<sup>2</sup></b>
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>18.777,33 m<sup>2</sup></b>	<b>61.90538 m<sup>2</sup></b>	<b>3.739,25 m<sup>2</sup></b>

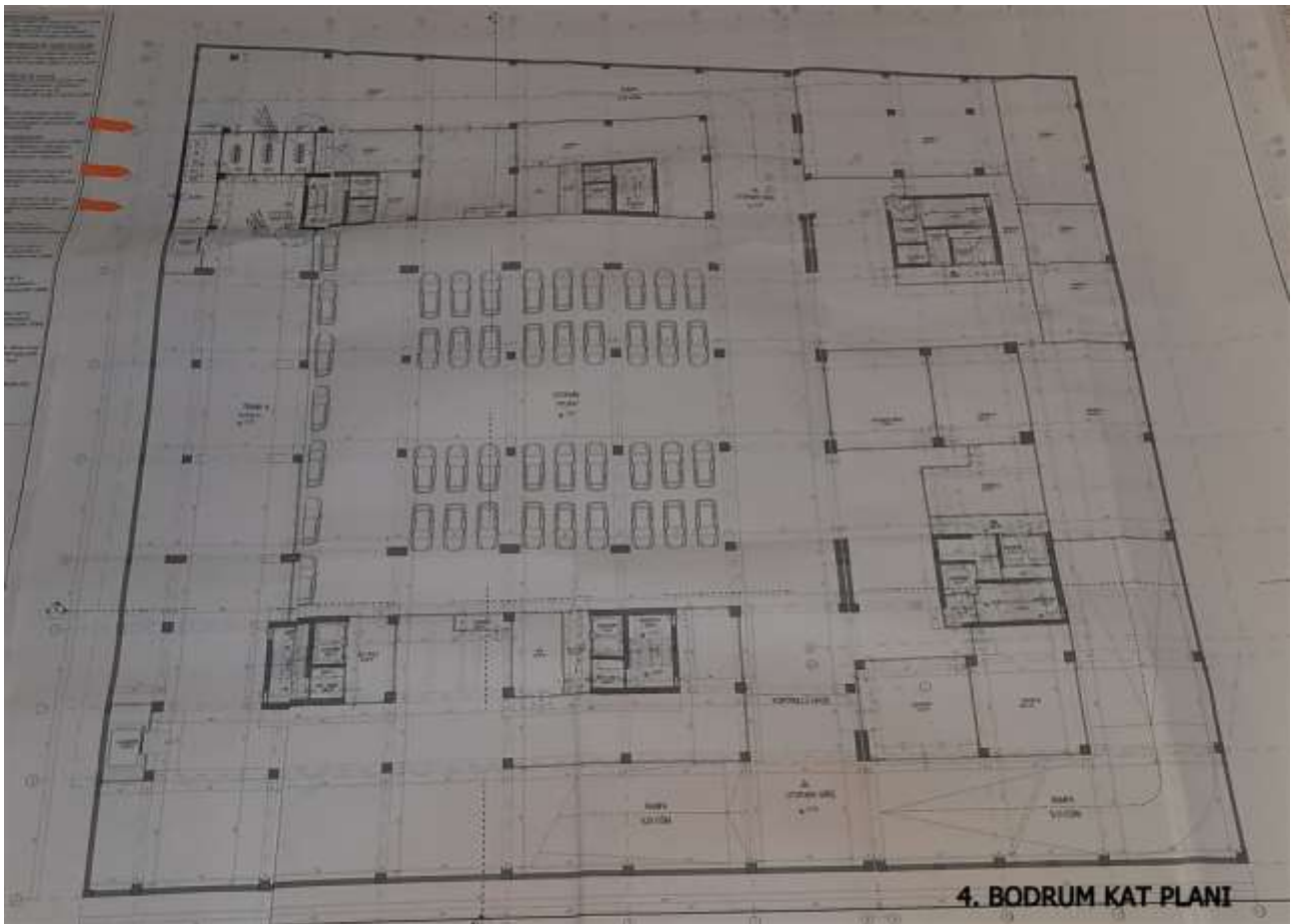
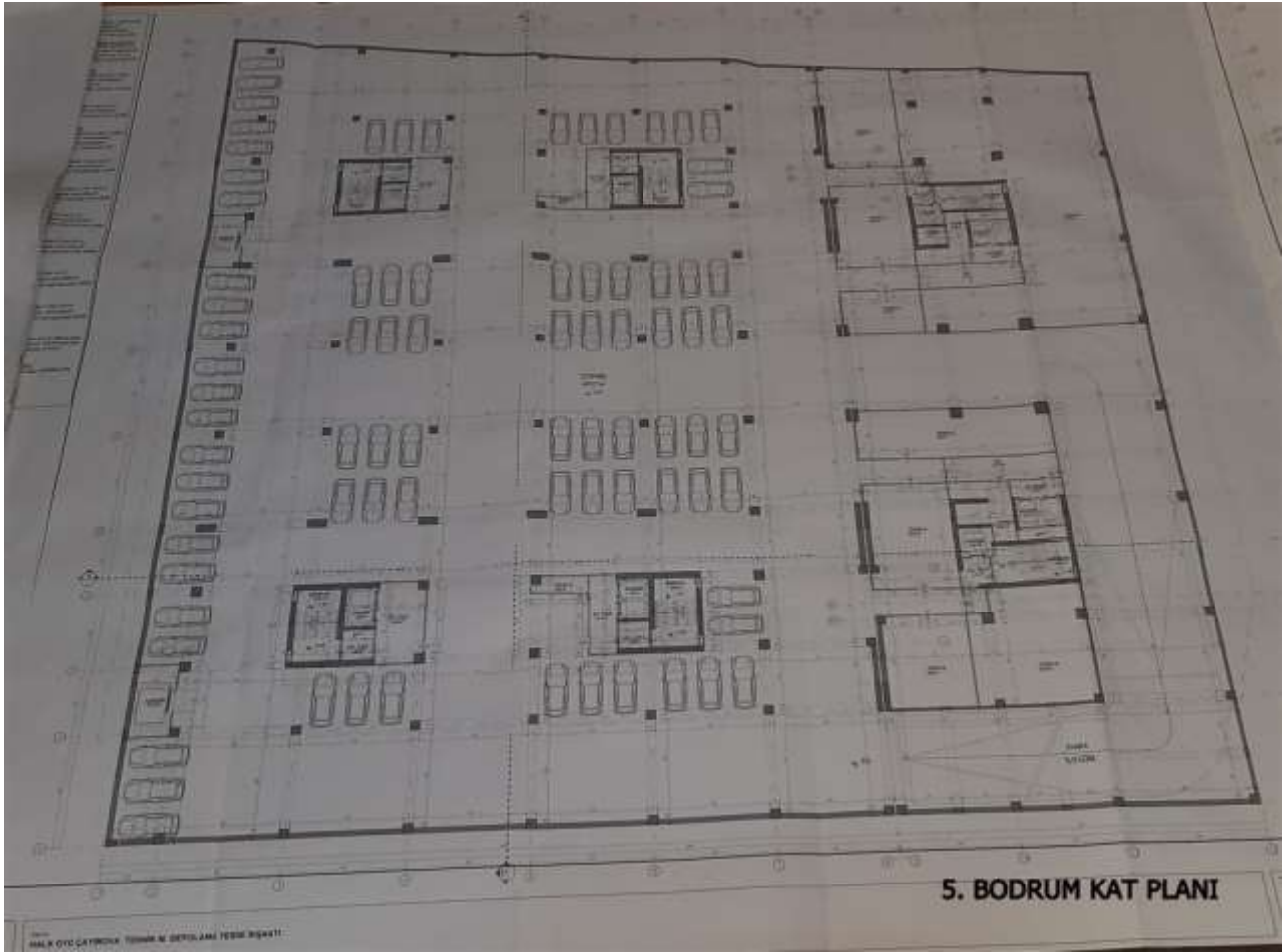


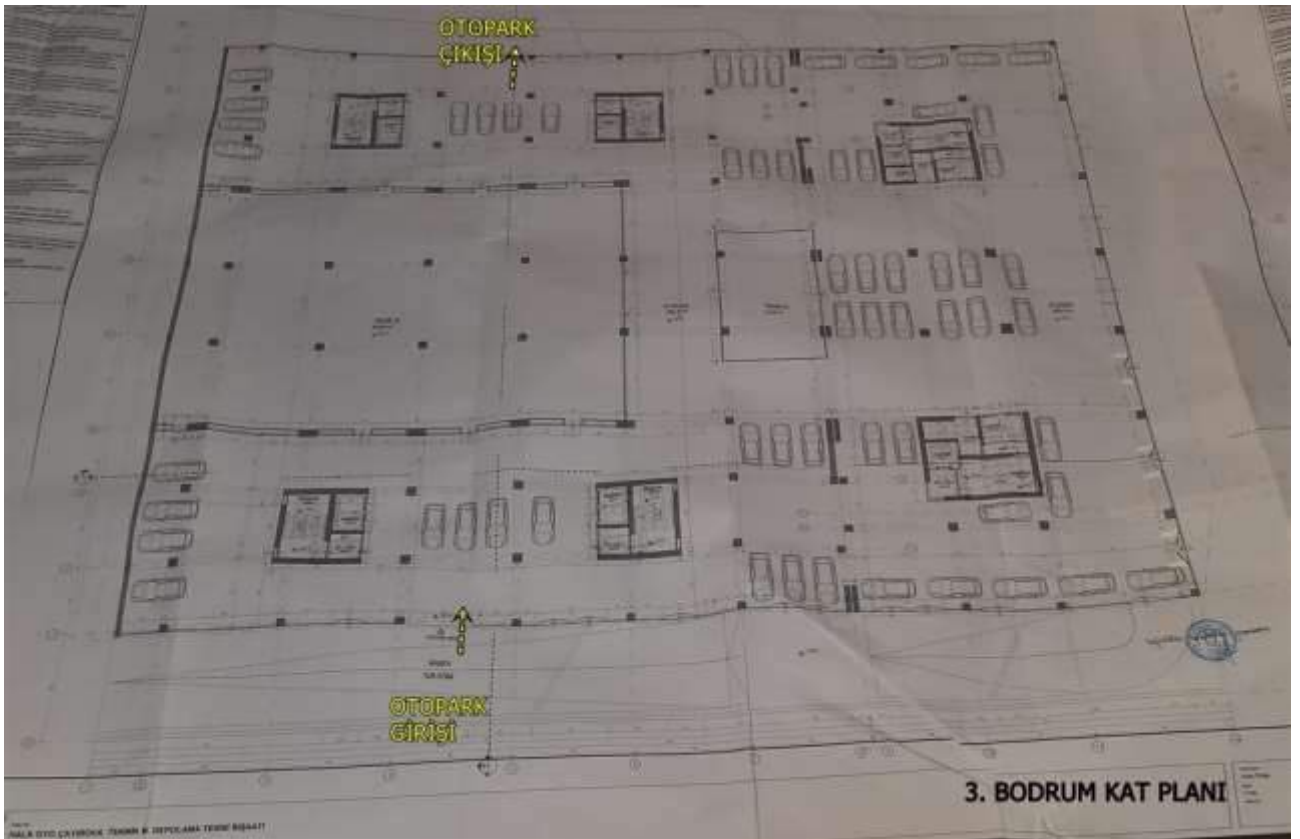
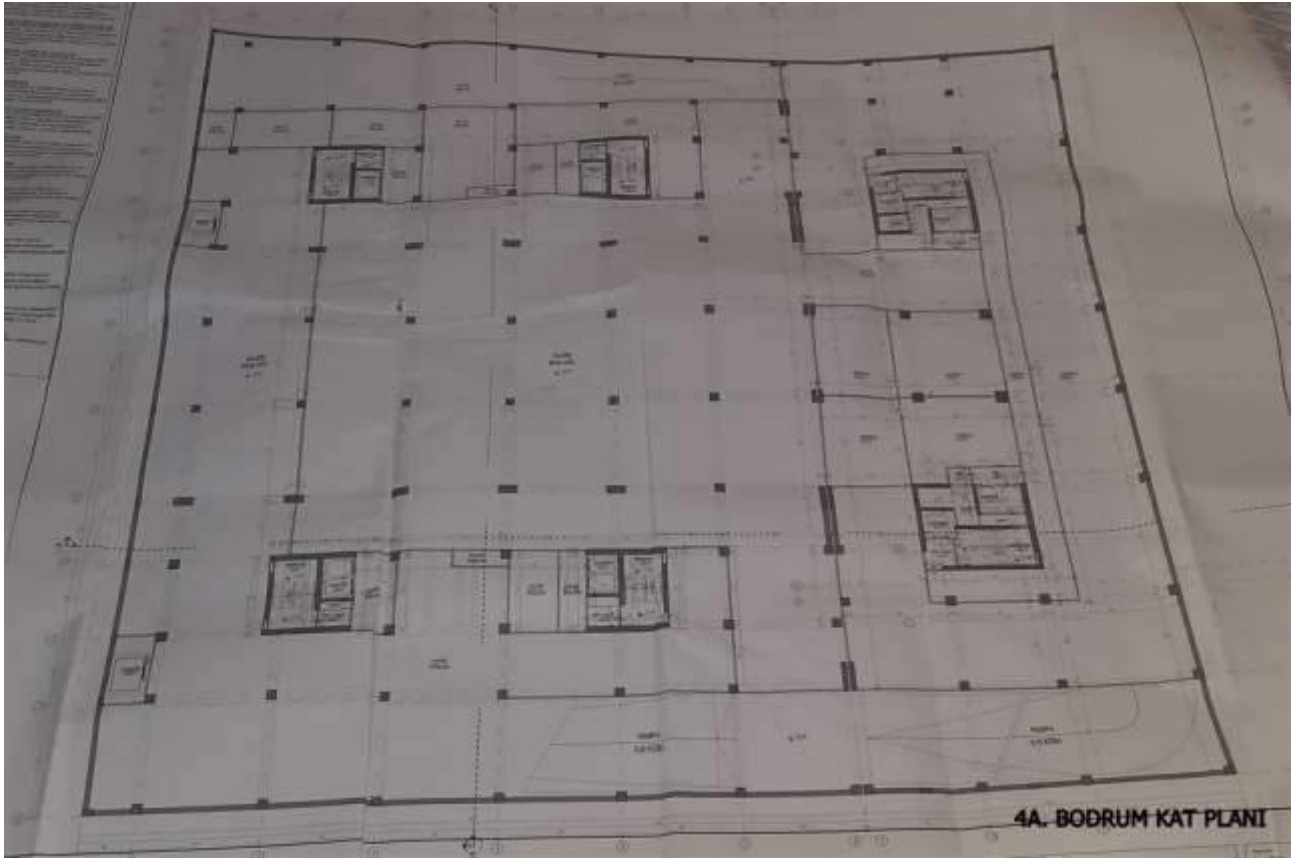


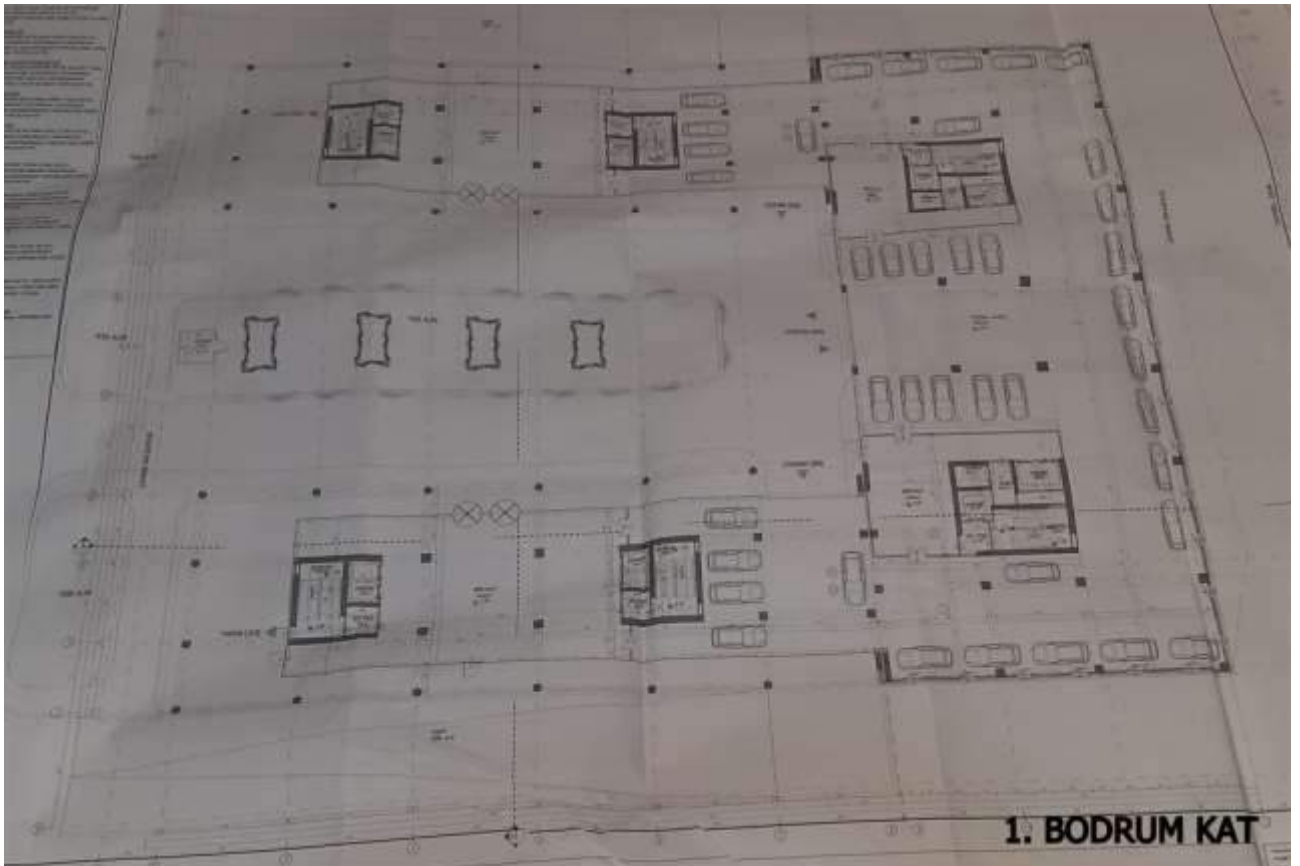
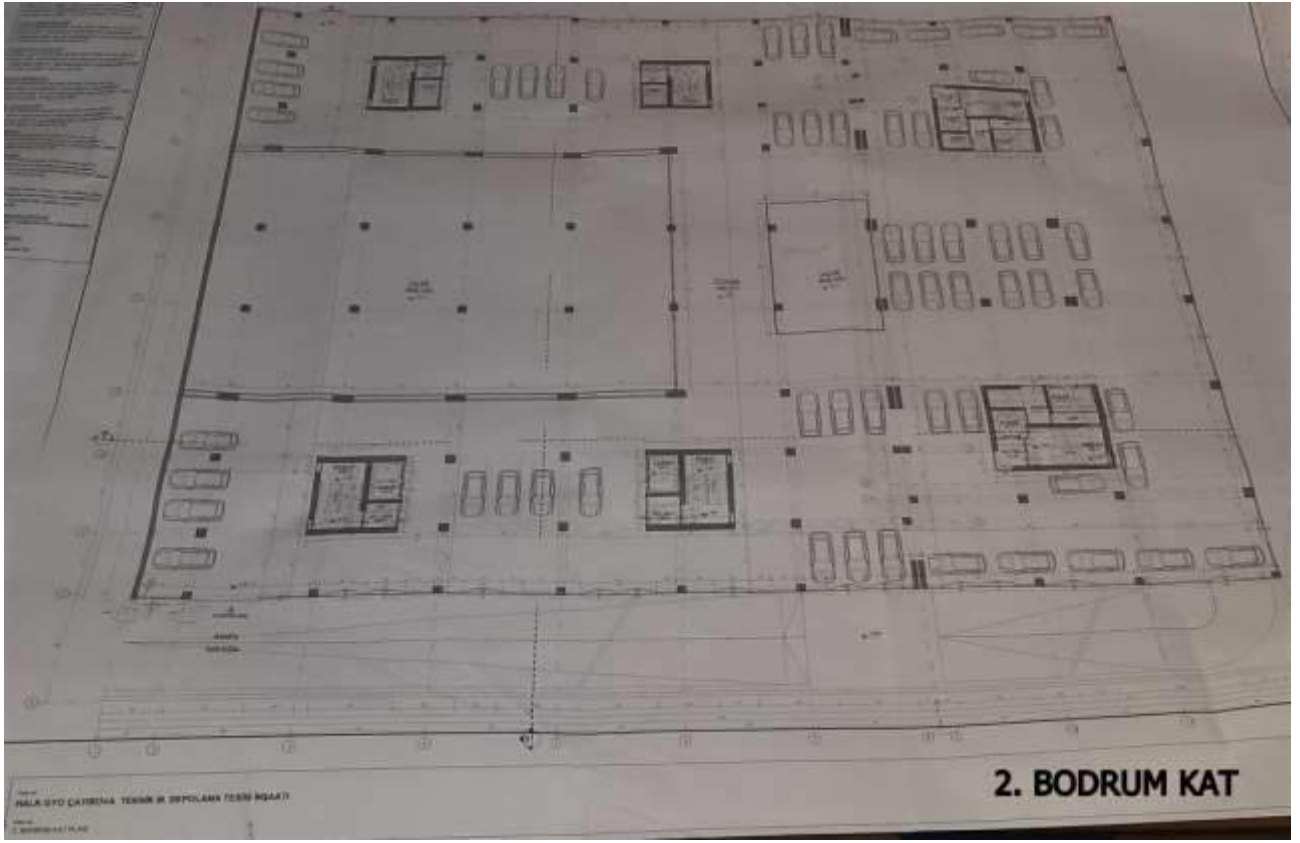
7. BODRUM KAT PLANI

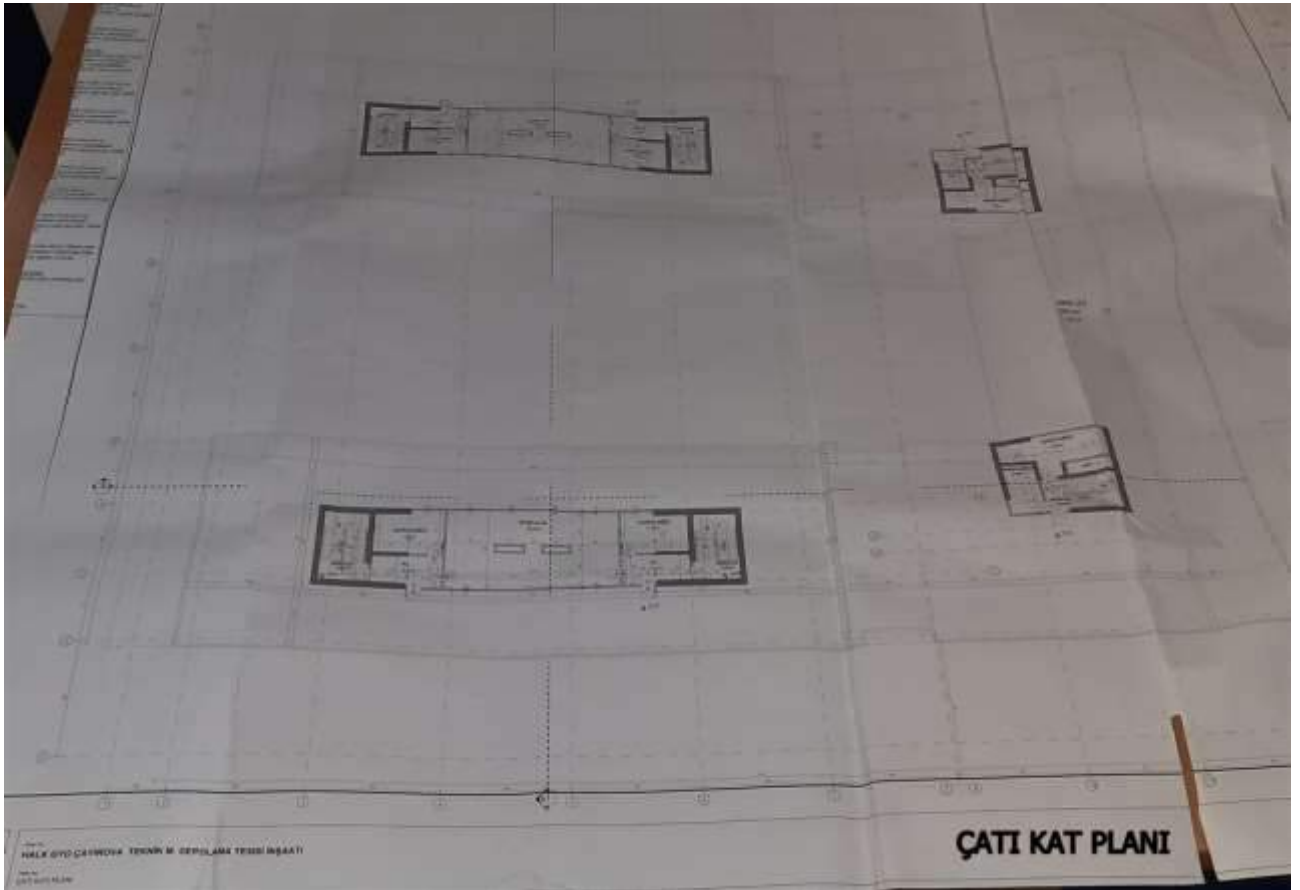
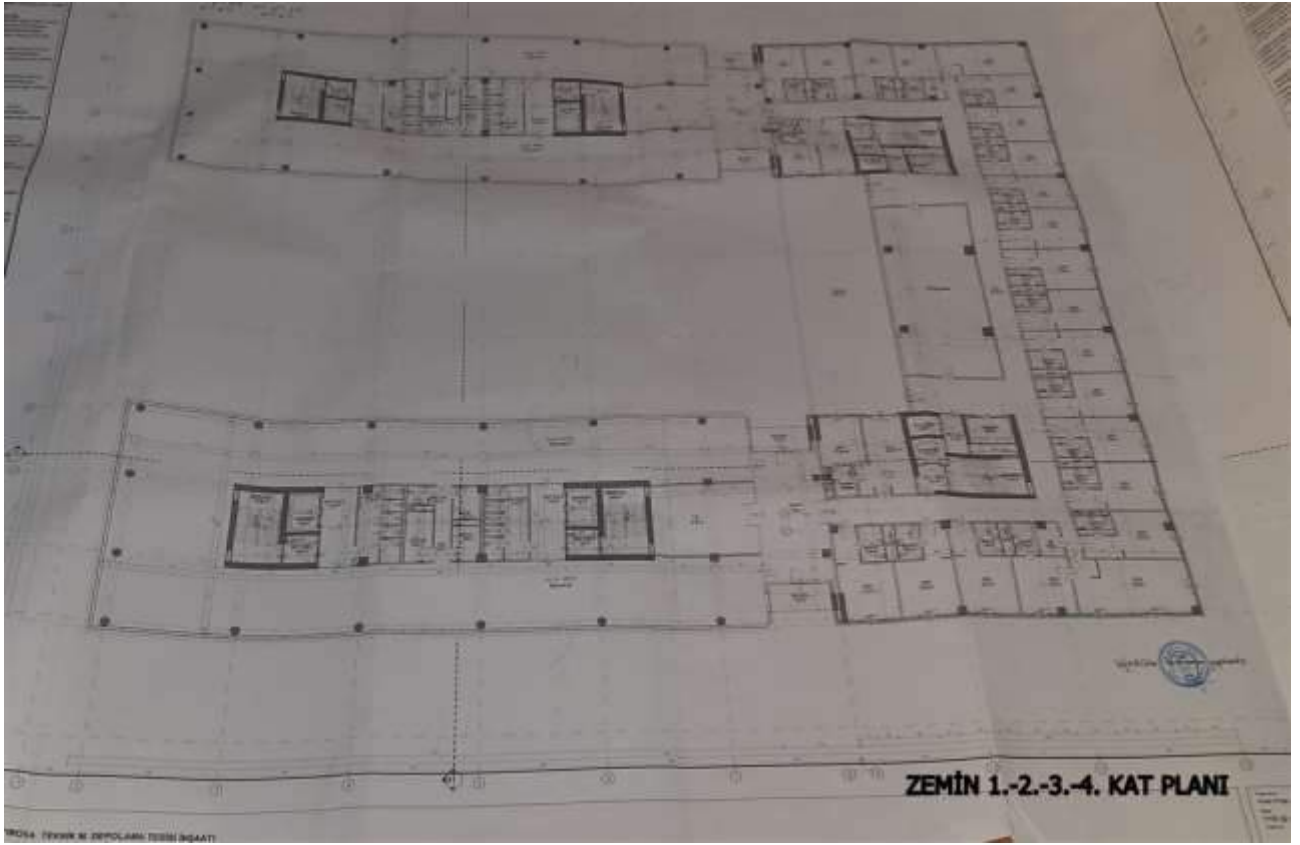


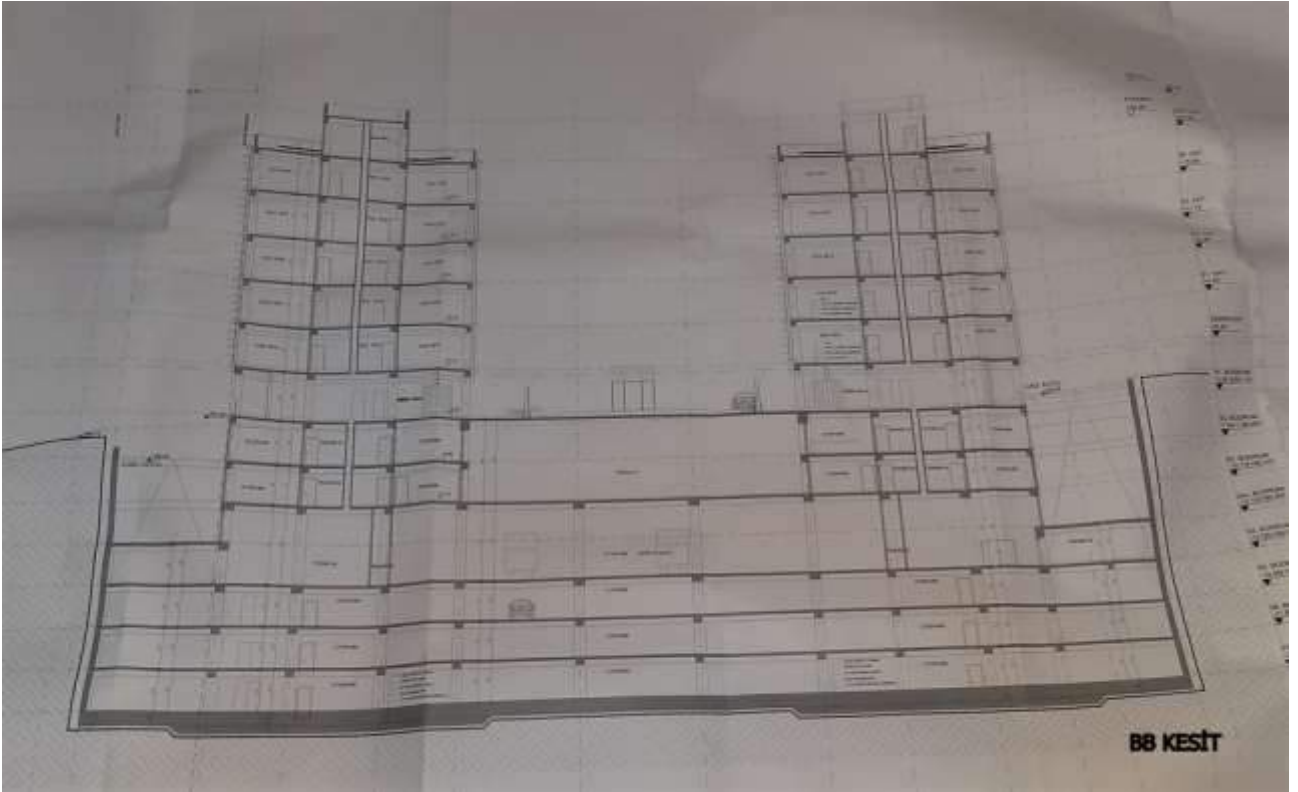
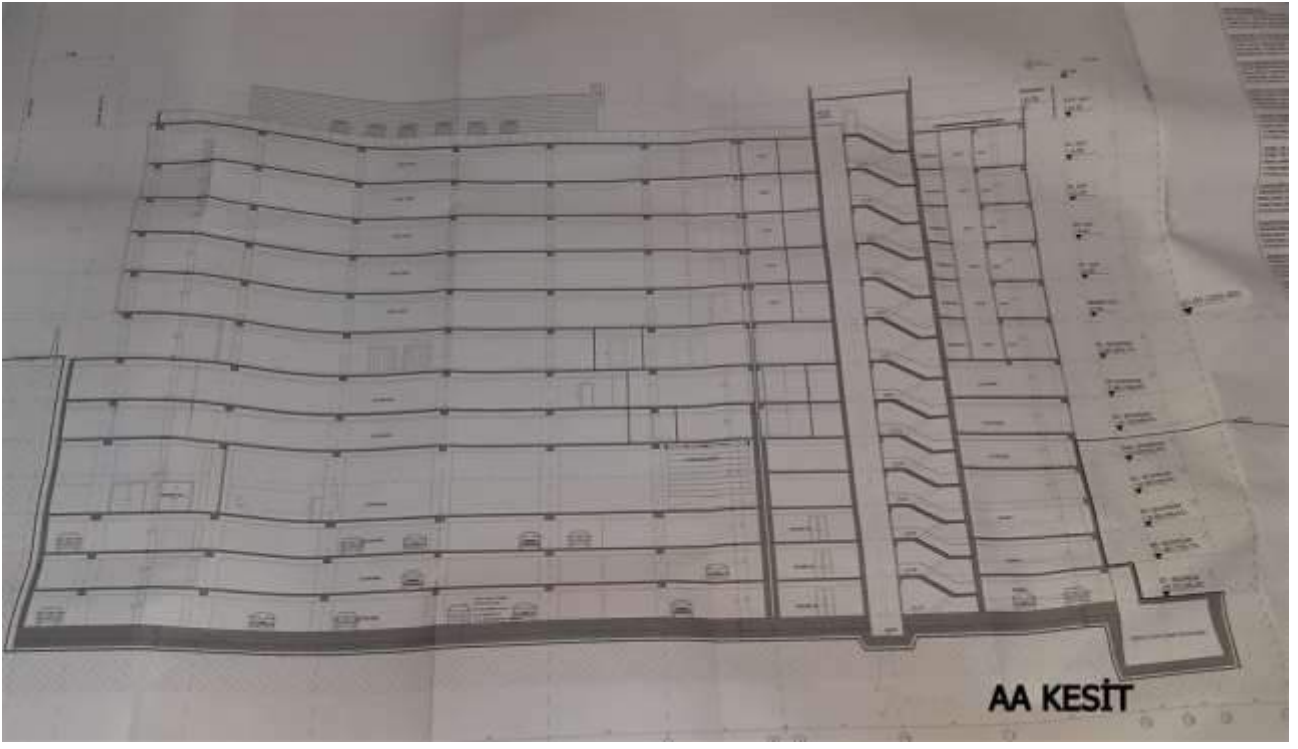
6. BODRUM KAT PLANI

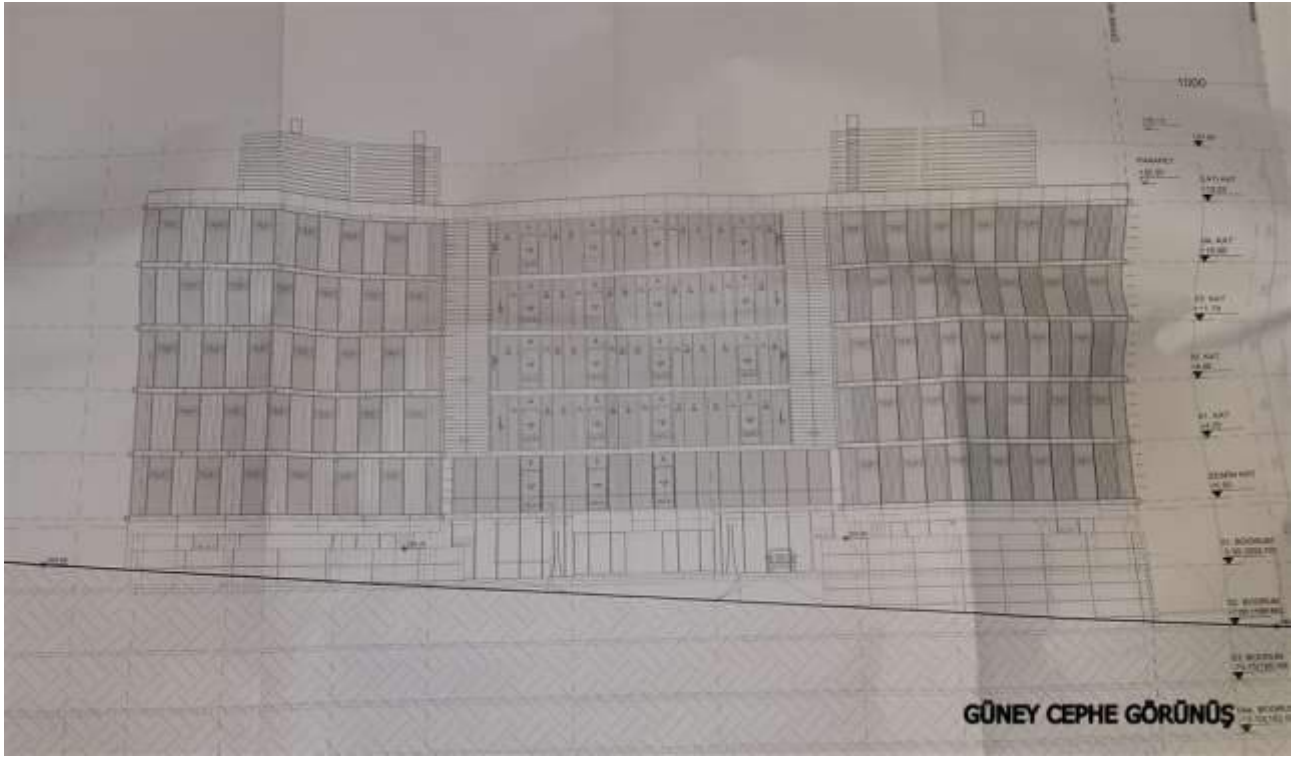
















<b>YAPI RUHSATI</b>							112601976
<b>1 Ruhsat Verilen Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ</b>				<b>8 Ruhsatın veriliş amacı:</b>		<b>9 Ruhsatın onay tarihi:</b> 09.01.2015	<b>10 Ruhsat no:</b> 003
<b>2 Ruhsat verilen yapının adresi:</b>				<b>11 Ruhsatın tarihi:</b> 28.03.2014		<b>12 Ruhsat no:</b> 158	
<b>Birlik:</b> KOCATEPE İlçe: ÇAYIROVA		<b>Kay:</b>		<b>13 İmar planı onay tarihi:</b> 01.03.2013		<b>14 İmar durumu tarihi:</b> 03.03.2014	
<b>Beldiy:</b> ÇAYIROVA BELEDİYESİ		<b>Mahalle:</b> BEKERPINAR Mahalle tesis kodu: 162		<b>15 İmar durumu no:</b> 310 05 02 137		<b>16 Zaman etudi onay tarihi:</b> 27.12.2012	
<b>Maydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı:</b> FEVZİ ÇAKIRAR		<b>Dağaç no:</b> 892		<b>17 Parselasyon plan onay tarihi:</b>		<b>18 Parselasyon plan onay tarihi:</b>	
<b>Caddesi/Sokakı/lanın kodu:</b>		<b>Mevki adı:</b>		<b>20 Tapu tesis işlemleri verilen kurum:</b> ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDURLUĞU		<b>21 Tapu tesis işlemleri tarihi:</b> 11.09.2012	
<b>Site adı:</b>		<b>4 Adı no:</b> 420 <b>5 Parsel no:</b> 28 <b>6 Blok no:</b> B <b>7 Bağimsiz bölüm no:</b> 1		<b>22 CED işlemleri onay tarihi:</b> 10.01.2015		<b>23 Parselasyon inşaat başlangıcı tarihi:</b> 10.01.2016	
<b>Yapı Sahibinin</b>				<b>Yapı Mütahhedinin</b>		<b>Şantiye Şefinin</b>	
27 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: NABAN ÇEBECİ, HALK GAYRİMENKUL KATILIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 34813208572				32 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: MURAT KARADUMAN, K YAPI GAYRİMENKUL GELİŞ SAN VE DİŞ TİC A Ş. 4008452090		42 Adı soyadı ünvanı: BUĞRA SALTİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
28 Bağli olduğu vergi dairesi adı: SARIGAZI				33 Oda sicil no: 22747		43 TC kimlik no: 1187802534	
29 Vergi kimlik no: 4560406076				34 Bağli olduğu vergi dairesi adı: MASLAK		44 Oda sicil no: 54059	
30 Adres: TATLILU MAH. ERTUĞRULGAZİ BK. NO: 1 İÇ KAPİ NO: 2 ÜMRANİYE / İSTANBUL				35 Sipari sicil no: M02199204419		45 Sipari sicil no: 2187802534	
31 Adres: MASLAK MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CAD. 02 2000 PLAZA BLOK NO 7 İÇ KAPİ NO: 32 SARIYER / İSTANBUL				37 Süzleme tarihi: 29.03.2014		46 Süzleme tarihi: 25.11.2014	
38 Süzleme tarihi: 29.03.2014				39 Yapı müdahale yetki belgesi no: 903425AM044821		47 Süzleme tarihi: 1	
40 Site adresi:				41 İmza:		48 İmza: YENİKESİT MAH. 3477. SK. EDOÖZ 3. BİFESİ NO: 8/16 İÇ KAPİ NO: 12 GEBZE / KOCATEPE	
<b>Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>				<b>Yapı ile İlgili Özellikler</b>			
50 Kuvvetli alanına göre yapılan bağımsız bölümlere ile oturma alanları:		51 Bağimsiz bölüm sayı:		52 Yarılmama (m2):		53 Başlangıç yapı sayısı:	
1000 - (11220) Otur ve işyeri		1		52775		54 Yapı ile ilgili bölüm sayısı:	
						55 Yapıda kabul binme (daire) sayısı:	
						56 Yapı alanı alanı(m2):	
						57 Yapı inşaat alanı(m2):	
						58 Toplam yapı alanı:	
						59 Toplam inşaat alanı(m2):	
						60 Toplam kabul binme (daire) sayısı:	
						61 Toplam alan alanı(m2):	
						62 Toplam yapı inşaat alanı(m2):	
						63 Yapının yıl kulu alı kat sayısı:	
						64 Yapının yıl kulu alı kat sayısı:	
						65 Yapının toplam kat sayısı:	
						66 İstave kat sayısı:	
						67 Yapının yıl kulu alı yükseltme(m):	
						68 Yapının yıl kulu alı yükseltme(m):	
						69 Yapının toplam yükseltme(m):	
						70 İstave kat yükseltme(m):	
Toplam: 1000 - (11220) Otur ve işyeri		1		52775			
71 Yapının sınıfı:		72 Yapının yüksekliği (TL):		73 1 m2 metrajı (TL):		74 Yapının maliyeti (TL):	
I/V		8		660		2730100	
75 Yapının sınıfı değeri (TL):		76 Araç tahıl yapımı maliyeti (TL):		77 Üçüncü düzenlenilen bölüm maliyeti (TL):			
2730100		46889196		42220000			
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>							
<b>18 Isıtma Sistemi</b>				<b>34 Testörler</b>		<b>53 Çelik Halatların Anlamı</b>	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma sistemi <input type="checkbox"/> 2. Birer birer kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sola <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kömür <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Buz otomatları <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Halatlar <input type="checkbox"/> 6. Halatlar <input type="checkbox"/> 7. Jeneratörler <input type="checkbox"/> 8. Paralellik <input type="checkbox"/> 9. Yarı otomatik		<input type="checkbox"/> 1. Anamör <input type="checkbox"/> 2. Dikişi kullanan <input type="checkbox"/> 3. Açık atışlar <input type="checkbox"/> 4. Kapalı atışlar <input type="checkbox"/> 5. Yarı otomatik <input type="checkbox"/> 6. Kamurluk <input type="checkbox"/> 7. Çelik dikişi <input type="checkbox"/> 8. Dikişsiz <input type="checkbox"/> 9. Sıkı dikişli <input type="checkbox"/> 10. Paralellik <input type="checkbox"/> 11. Yarı otomatik <input type="checkbox"/> 12.	
<b>19 Isıtma Amaçlı Kısımların Yapı Cinsi</b>				<b>54 4. ve 5. Katlar</b>		<b>55 Yarı otomatik Testör Sistemi</b>	
<input type="checkbox"/> 1. Kılıf yok <input type="checkbox"/> 2. Fuar odası <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. Çelik dikişi <input type="checkbox"/> 3. Jeneratörler <input type="checkbox"/> 4. Paralellik <input type="checkbox"/> 5. Yarı otomatik <input type="checkbox"/> 6. Temiz su <input type="checkbox"/> 7. Çelik dikişi <input type="checkbox"/> 8. Dikişsiz <input type="checkbox"/> 9. Sıkı dikişli <input type="checkbox"/> 10. Paralellik <input type="checkbox"/> 11. Yarı otomatik <input type="checkbox"/> 12.		<input type="checkbox"/> 1. İkizli (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1. Paneli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz-Paneli sistem <input type="checkbox"/> 2. Tekli (Karkas) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Tem. pretanzer <input type="checkbox"/> 5. Karme	
<b>20 Su ve Tesisat Sistemleri</b>				<b>56 6. Katlar</b>		<b>57 Dışarı Dışı Testör Sistemi</b>	
<input type="checkbox"/> 1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 3. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 4. Mutfak <input type="checkbox"/> 5. Mutfak <input type="checkbox"/> 6. Mutfak <input type="checkbox"/> 7. Mutfak <input type="checkbox"/> 8. Mutfak <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. Çelik dikişi <input type="checkbox"/> 3. Fuar odası <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Halatlar <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.		<input type="checkbox"/> 1. Birlik <input type="checkbox"/> 2. Teğiz <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 3. Teğiz <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 2. Mimar düzenleme <input type="checkbox"/> 5. Karpık <input type="checkbox"/> 6. Osmoz <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. İstifle paneli <input type="checkbox"/> 5. Halat yap elemanı <input type="checkbox"/> 6.	
<b>21 2. Katlar</b>				<b>57 Dışarı Dışı Testör Sistemi</b>		<b>58 Dışarı Dışı</b>	
<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Fuar odası <input type="checkbox"/> 3. Fuar odası <input type="checkbox"/> 4. Fuar odası <input type="checkbox"/> 5. Fuar odası <input type="checkbox"/> 6.				<input type="checkbox"/> 1. Birlik <input type="checkbox"/> 2. Teğiz <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 3. Teğiz <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 2. Mimar düzenleme <input type="checkbox"/> 5. Karpık <input type="checkbox"/> 6. Osmoz <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. İstifle paneli <input type="checkbox"/> 5. Halat yap elemanı <input type="checkbox"/> 6.		<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mimar düzenleme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Halat yap elemanı <input type="checkbox"/> 6.	
<b>Yapı Projeleri</b>							
<b>89 Onay tarihi:</b>		<b>90 Adı soyadı:</b>		<b>91 TC kimlik no:</b>		<b>92 Oda sicil no:</b>	
28.11.2014		MURAT KARADUMAN		4008452090		22747	
<b>89 Onay tarihi:</b>		<b>90 Adı soyadı:</b>		<b>91 TC kimlik no:</b>		<b>92 Oda sicil no:</b>	
28.11.2014		YABAN ARICI		11657908502		75279	
<b>89 Onay tarihi:</b>		<b>90 Adı soyadı:</b>		<b>91 TC kimlik no:</b>		<b>92 Oda sicil no:</b>	
28.11.2014		AYTAÇ DENİR		52804607864		33862	
<b>89 Onay tarihi:</b>		<b>90 Adı soyadı:</b>		<b>91 TC kimlik no:</b>		<b>92 Oda sicil no:</b>	
28.11.2014		FATMA ARSLAN		27181034310		39094	
<b>89 Onay tarihi:</b>		<b>90 Adı soyadı:</b>		<b>91 TC kimlik no:</b>		<b>92 Oda sicil no:</b>	
19.03.2014		ADHAN TEMİR		2807946880		2463	
<b>93 Adres:</b> MASLAK MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CAD. 02 2000 PLAZA BLOK NO: 7 İÇ KAPİ NO: 32 SARIYER / İSTANBUL							
<b>94 İmza:</b>							

### YAPI RUHSATI

#### Building Licence

Bekir / Karadön

**113984959**

1 Ruhsat Veren Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			3 Ruhsatın varlığı tarihi			10 Ruhsatın onay tarihi		11 Ruhsat no		12 İK ruhsat tarihi		13 İK ruhsat no		
2 Ruhsat veren kurumun adresi KOCALCI İÇME ÇAYIROVA			<input type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input checked="" type="checkbox"/> 3 Yarı yenileme <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 5 Kat terimi <input type="checkbox"/> 6 İnceleme <input type="checkbox"/> 7 Değerlendirme <input type="checkbox"/> 8 Tekli <input type="checkbox"/> 9 Değişiklik			14 İmar planı onay tarihi: 13.12.2018		15 İmar durum kat. tarihi: 14.04.2020		16 İmar durum bel. no: 318.08.02.07		17 Zemin etek onay tarihi: 27.12.2012		
Mahalle/Kişi: SEKERPAZAR MAH. Mahalle tarifi no: 102 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/İskele adı: FEVZİ ÇAKMAK Sıra no: 154 Dış Kapı No: 892			<input type="checkbox"/> 10 Rastgelelik <input type="checkbox"/> 11 Dişlememe <input type="checkbox"/> 12 Kuvvetli değişim <input type="checkbox"/> 13 Felsefi <input type="checkbox"/> 14 Mektup terimi <input type="checkbox"/> 15 Elektronik terim <input type="checkbox"/> 16 İmza değişikliği <input type="checkbox"/> 17 İmar planı <input type="checkbox"/> 18 Bölge durumu			18 Planlamaya ilişkin onay tarihi		19 Planın inceleme tarihi: T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI		20 Planın inceleme tarihi: 16.07.2020		21 Tesis onay tarihi: 11.09.2012		
3. Parça No: 022819A/B			4. Parça No: 022819A/B			5. Parça No: 022819A/B			6. Parça No: 022819A/B		7. Parça No: 022819A/B		8. Parça No: 022819A/B	
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin								
26 Adı soyadı unvanı: T.C. SİNEM AYKUR HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			33 Adı soyadı unvanı: T.C. SİNEM AYKUR BRAHİM SEN - (İSİR İNŞAAT TURİZM HARİTA VE TİCARİET LTD ŞTİ) - 3885260575			43 Adı soyadı unvanı: BACI KAPTAN KOLAYLI İNŞAAT MÜHENDİSİ								
27 Adı soyadı unvanı: T.C. SİNEM AYKUR HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ			34 Adı soyadı unvanı: T.C. SİNEM AYKUR BRAHİM SEN - (İSİR İNŞAAT TURİZM HARİTA VE TİCARİET LTD ŞTİ) - 3885260575			44 Adı soyadı unvanı: BACI KAPTAN KOLAYLI İNŞAAT MÜHENDİSİ								
28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SARICAZI			35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KIZYATAĞI			45 Adı soyadı unvanı: BACI KAPTAN KOLAYLI İNŞAAT MÜHENDİSİ								
36 Vergi no: 436048079			37 Vergi no: 436048079			46 Adı soyadı unvanı: BACI KAPTAN KOLAYLI İNŞAAT MÜHENDİSİ								
38 Adres: FATİH MAH. ERDUĞRULGAZI SK. HALK OYO BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 3 ÜNİVANLI İSTANBUL			39 Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. ATA 2 - 1 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 102 ÜNİVANLI İSTANBUL			47 Adres: FATİH MAH. ERDUĞRULGAZI SK. HALK OYO BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 3 ÜNİVANLI İSTANBUL								

Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler			
31 Kuvvetli inşaatın önce yapılmış olup olmadığı	32 Sağlık bölümü sayısı	33 Tesis ruhsatı ile ilgili alanı (m2)	34 Toplam yapı alanı (m2)	35 Beton yapı sayısı	36 Yarı beton yapı sayısı	37 Yarı beton yapı oranı (%)	38 Yapım tarihi (m2)
1228 - Ofis ve işyeri	1		52775	1	1	1	2020
39 Toplam yapı alanı	2			2	2	2	2020
40 Yapım yıl başına kat sayısı	7			7	7	7	2020
41 Yapım yıl başına kat oranı (%)	24.75			24.75	24.75	24.75	2020
42 Toplam yapı alanı (m2)	1		52775	1	1	1	2020

Yapının Teknik Özellikleri			
67 Temel türü:		68 Çanak kullanım alanı:	
<input type="checkbox"/> 1 Açıklık <input type="checkbox"/> 2 Beton temel <input checked="" type="checkbox"/> 3 Dış çanak <input type="checkbox"/> 4 Beton temel <input type="checkbox"/> 5 Beton temel <input type="checkbox"/> 6 Beton temel <input type="checkbox"/> 7 Beton temel <input type="checkbox"/> 8 Beton temel <input type="checkbox"/> 9 Beton temel <input type="checkbox"/> 10 Beton temel <input type="checkbox"/> 11 Beton temel <input type="checkbox"/> 12 Beton temel		<input type="checkbox"/> 1 Açıklık <input type="checkbox"/> 2 Beton kullanım alanı <input checked="" type="checkbox"/> 3 Beton kullanım alanı <input type="checkbox"/> 4 Beton kullanım alanı <input type="checkbox"/> 5 Beton kullanım alanı <input type="checkbox"/> 6 Beton kullanım alanı <input type="checkbox"/> 7 Beton kullanım alanı <input type="checkbox"/> 8 Beton kullanım alanı <input type="checkbox"/> 9 Beton kullanım alanı <input type="checkbox"/> 10 Beton kullanım alanı <input type="checkbox"/> 11 Beton kullanım alanı <input type="checkbox"/> 12 Beton kullanım alanı	
69 Duvar tipi (Mühürleme Cinsi):		70 Duvar tipi (Mühürleme Cinsi):	
<input type="checkbox"/> 1 Birlik <input type="checkbox"/> 2 Talaş <input type="checkbox"/> 3 Talaş <input type="checkbox"/> 4 Talaş <input type="checkbox"/> 5 Talaş <input type="checkbox"/> 6 Talaş <input type="checkbox"/> 7 Talaş <input type="checkbox"/> 8 Talaş <input type="checkbox"/> 9 Talaş <input type="checkbox"/> 10 Talaş <input type="checkbox"/> 11 Talaş <input type="checkbox"/> 12 Talaş		<input type="checkbox"/> 1 Beton <input type="checkbox"/> 2 Beton <input type="checkbox"/> 3 Beton <input type="checkbox"/> 4 Beton <input type="checkbox"/> 5 Beton <input type="checkbox"/> 6 Beton <input type="checkbox"/> 7 Beton <input type="checkbox"/> 8 Beton <input type="checkbox"/> 9 Beton <input type="checkbox"/> 10 Beton <input type="checkbox"/> 11 Beton <input type="checkbox"/> 12 Beton	

Yapı Projeleri	
69 Oran tarihi: 25.11.2014	71 Adı soyadı unvanı: MURAT KARADÖN
70 Adı soyadı unvanı: YABR ANCI	72 Adı soyadı unvanı: AYTAÇ DEMİR
73 Adı soyadı unvanı: FATH ARSLAN	74 Adı soyadı unvanı: ADNAH TEMİR
75 Adı soyadı unvanı:	76 Adı soyadı unvanı:
77 Adı soyadı unvanı:	78 Adı soyadı unvanı:
79 Adı soyadı unvanı:	80 Adı soyadı unvanı:
81 Adı soyadı unvanı:	82 Adı soyadı unvanı:
83 Adı soyadı unvanı:	84 Adı soyadı unvanı:
85 Adı soyadı unvanı:	86 Adı soyadı unvanı:
87 Adı soyadı unvanı:	88 Adı soyadı unvanı:
89 Adı soyadı unvanı:	90 Adı soyadı unvanı:
91 Adı soyadı unvanı:	92 Adı soyadı unvanı:
93 Adı soyadı unvanı:	94 Adı soyadı unvanı:
95 Adı soyadı unvanı:	96 Adı soyadı unvanı:
97 Adı soyadı unvanı:	98 Adı soyadı unvanı:
99 Adı soyadı unvanı:	100 Adı soyadı unvanı:

YAPI RUHSATI							13034486									
1. Ruhsat Veren Kurum ÇAYIROVA BELEDİYESİ			4. Ruhsatın veriliş amacı			3. Başvuru tarihi 28.03.2014	10. Ruhsat no 155	11. 99 ruhsat tarih	12. 99 ruhsat no							
2. Ruhsat verilen yapının adresi			<input type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Geliştirme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanan değişim <input type="checkbox"/> 4 Ek yapı <input type="checkbox"/> 13 Pasaport <input type="checkbox"/> 5 Kat katma <input type="checkbox"/> 14 Makam katması <input type="checkbox"/> 6 İnce <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7 Depo <input type="checkbox"/> 16 İsm değiştirme <input type="checkbox"/> 8 Tesisat <input type="checkbox"/> 17 İsmat düzeni <input type="checkbox"/> 9 Döşme <input type="checkbox"/> 18 Başka amaç			13. İmar plan onay tarihi 01.03.2013	14. İmar durumu tarihi 03.03.2014	15. İmar durumu no 310.05.02.137	16. Zemin ölçü onay tarihi 27.12.2012	17. Parselasyon plan onay tarihi	18. Parselasyon plan no SANAYİ ALANI	19. Parselasyon alanı no 10882	20. Tapu kısıtlı belge no	21. Tapu kısıtlı belge tarihi 11.06.2012	22. Tapu kısıtlı belge no 6174	
3. Parça No G22B19A18			4. Ada No 425	5. Parsel No 28	6. Blok No 8	7. Bağlı bölme no	23. CED raporu onay tarihi	24. Planlanan inşaat başlama tarihi 29.03.2014	25. Planlanan inşaat bitiş tarihi 29.03.2015	26. Ruhsatın geçerliliği tarihi 28.03.2019						
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin										
37. Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no HASAN DEBECİ HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 3481320972			38. Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no MURAT KARADUMAN, K YAPI GAYRİMENKUL GELİNE SAN VE DİŞ TİC A.Ş. 4008428090			42. Ad soyadı, unvanı HÜSEYİN GÖLGE, İNŞAAT MÜHENDİSİ										
39. Bağımlı vergi dairesi adı SARIGAZI			33. Oda sicil no 438064			43. TC kimlik no 45430489949										
35. Vergi kimlik no 4080486078			34. Bağımlı vergi dairesi adı MASLAK			44. Oda sicil no 7950										
30. Adres YATILU MAH. ERTÜRKÜLÜGAZİ SK. NO: 13 Ç KAPİ NO: 3 ÜMRANİYE / İSTANBUL			36. Sigorta sicil no 940216024410			45. Sigorta sicil no 302100415300										
31. İmza			37. Başlangıç tarihi 28.03.2014			46. Başlangıç tarihi 10.03.2014										
40. İşin esas amacı MASLAK MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CAD. ÖZ 2000 PLAZA BLOK NO 7 İÇ KAPİ NO: 52 SARIYER / İSTANBUL			38. Sığartma no 1			48. İmza VELİHAMET MAH. CENGİZ BİLGE SK. NO: 24 A İÇ KAPİ NO: 5 İZMİT / KOCAELİ										
32. İşin niteliği			39. Yapı niteliği			47. Sığartma no 1										
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler													
50. Kullanan amaçta göre yapının bağlanacağı bölümlerin ile orijinal alanları			51. Bağlı bölme bölüm sayısı		52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		53. Bander yapı sayısı		54. Yapı ile bağlanacak bölme sayısı		55. Yapıda konut birim(daire) sayısı		56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )		57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )	
1006 - (1200) Oda ve İlgili			1		51795		1		1		8106,5		51795			
58. Toplam yapı sayısı			59. Toplam yapı sayısı		60. Toplam konut birim(daire) sayısı		61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )		62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )		63. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )		64. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )			
2			2		8312,85		8029		8029		8029		8029			
65. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri			66. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri		67. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri		68. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri		69. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri		70. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri		71. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri			
1			1		1		1		1		1		1			
72. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri			73. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri		74. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri		75. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri		76. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri		77. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri		78. Yapının yer altı ile ilgili özellikleri			
1			1		1		1		1		1		1			
79. İnceleme Sistemi			84. Temeller		85. Ornak Kullanım Akarları		86. Yapının Yapıya Sistem		87. Dışarı Döşme Maddesi Cinsi		88. Döşme		89. Döşme			
<input type="checkbox"/> 1. Menekap örtme sistemi <input checked="" type="checkbox"/> 2. Bina iç sistemi <input type="checkbox"/> 3. Kalınlık sistemi <input type="checkbox"/> 4. Sola <input type="checkbox"/> 5. Döşme geç sistemi <input type="checkbox"/> 6. Kırma <input type="checkbox"/> 7.			<input type="checkbox"/> 1. Arma <input type="checkbox"/> 2. Basit taban sistemi <input type="checkbox"/> 3. Değişiklik <input type="checkbox"/> 4. Etiler <input type="checkbox"/> 5. Halka taşıma <input type="checkbox"/> 6. Pa zı <input type="checkbox"/> 7. Temel su <input type="checkbox"/> 8. Halka taşıma <input type="checkbox"/> 9. Jantroler <input type="checkbox"/> 10. Paronlar <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.		<input type="checkbox"/> 1. Asfalt <input type="checkbox"/> 2. Bağlı kalınlık <input type="checkbox"/> 3. Açık stopaj <input type="checkbox"/> 4. Asfalt stopaj <input type="checkbox"/> 5. Kapo dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kılınç <input type="checkbox"/> 7. Ornak depe <input type="checkbox"/> 8. Sığnak <input type="checkbox"/> 9. Su depolu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yöreme havuzu <input type="checkbox"/> 12.		<input type="checkbox"/> 1. İskeler (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan yapılar <input type="checkbox"/> 5. Betonarme <input type="checkbox"/> 6. Ahşap <input type="checkbox"/> 7. Çelik <input type="checkbox"/> 8. Kama <input type="checkbox"/> 9. 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem		<input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Çelik <input type="checkbox"/> 6. Döşme <input type="checkbox"/> 7. Kireç <input type="checkbox"/> 8. Beton <input type="checkbox"/> 9. Halka taşıma <input type="checkbox"/> 10. 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem		<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Alüminyum <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Halka taşıma <input type="checkbox"/> 6. Beton <input type="checkbox"/> 7. Halka taşıma		<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Alüminyum <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Halka taşıma			
Yapı Projeleri			80. Abiye tarihi		81. TC kimlik no		82. Oda sicil no		83. Adres		84. İmza					
İmarat			24.03.2014		MURAT KARADUMAN		4008428090		22747		MASLAK MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CAD. ÖZ 2000 PLAZA BLOK NO 7 İÇ KAPİ NO: 52 SARIYER / İSTANBUL					
Bina			23.03.2014		YASİN ARICI		11887908802		78278		KEREMKÖY MAH. ERVİLMADLAR SK. CEMİL CAGATAY İS. MERKEZ BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 3 ATAŞEHİR / İSTANBUL					
Elektrik			24.03.2014		AYTAÇ DEMİR		2305490784		53862		MASLAK MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CAD. ÖZ 2000 PLAZA BLOK NO 7 İÇ KAPİ NO: 52 SARIYER / İSTANBUL					
Mekanik Tesisat			24.03.2014		FATİH ARSLAN		27181024310		90084		MASLAK MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CAD. ÖZ 2000 PLAZA BLOK NO 7 İÇ KAPİ NO: 52 SARIYER / İSTANBUL					
ZEMİN ETÜD			18.03.2014		ADNAN TEMİR		28039488830		2483		ÖZELLER MAH. SAHAR CAD. NO: 13 İÇ KAPİ NO: A DEBEZ / KOCAELİ					
PROJE MÜELLİFİNİN							27.03.14									

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										128716028			
1. Belgeyi veren kurum: <b>CAYIROVA BELEDİYESİ</b>				3. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kurum Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgenin onay tarihi: <b>14.10.2015</b>		11. Belge no: <b>181</b>					
2. Belgeyi alan yapının adresi: KOCATEPE Bucak: <b>MERKEZ</b> İlçe: <b>CAYIROVA</b> Köy: Belediye: <b>CAYIROVA BELEDİYESİ</b> Mahalle: <b>BEKERPINAR MAH.</b> Mahalle tarhim kodu: <b>102</b> Meydan/buvar/zabde sokak/köşe adı: <b>FEVZİ ÇAKMAK</b> Cadde/sokak tarhim kodu: <b>88</b> Site adı: <b>Mevki adı:</b>				2. Belgeye esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yarıden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat katman <input type="checkbox"/> 6.Tadilat <input type="checkbox"/> 7.Düğü <input type="checkbox"/> 8.Restorasyon <input type="checkbox"/> 9.Özellikler <input type="checkbox"/> 10.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 11.Ferasetlik <input type="checkbox"/> 12.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 13.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 14.Su tesisatı <input type="checkbox"/> 15.İnşaat ruhsatı <input type="checkbox"/> 16.Belge düzeni <input type="checkbox"/> 17.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: <b>29.06.2013</b>		14. İk. yapı ruhsatı no: <b>521</b>		15. Son yapı ruhsatı tarihi: <b>02.07.2012</b>		16. Son yapı ruhsatı no: <b>310.06.03.101</b>	
3. Parça No: <b>022818A18</b> 4. Ada No: <b>420</b> 5. Parsel No: <b>28</b> 6. Blok No: <b>A</b>				17. Yarıden ruhsat tarihi: <b>14.03.2013</b>		18. Yarıden ruhsat tarihi: <b>14.03.2013</b>		19. Tadilat ruhsat tarihi: <b>14.03.2013</b>		20. İmar planı onay tarihi: <b>14.03.2013</b>			
7. İmar kullanim kodu no belge verilir bagimsiz bölüm				8. Daire kime: <b>3303.330303.3303</b> dairenin bagimsiz bölüm no		23. Zemin etütü onay tarihi: <b>27.12.2012</b>		24. CED raporu onay tarihi: <b>11.06.2012</b>		25. Tapu tesisi belgesi tarihi: <b>06.06.2013</b>			
9. Tapu tesisi belgesi veriliş kurumu: <b>CAYIROVA TAPU SİGİL MÜDÜRLÜĞÜ</b>				10. Parsel onay tarihi: <b>06.06.2013</b>		26. Tapu tesisi belgesi no: <b>8174</b>		27. Parsel kullanım amacı: <b>SANAYİ ALANI</b>		28. Parsel alanı (m <sup>2</sup> ): <b>19882</b>			

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: <b>SEREF AKGÜL, HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 57546182038</b>	36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: <b>MURAT KARADUMAN, K YAPI GAYRİMENKUL GELİNE SAN VE DİŞ TİC A.Ş. 4008402690</b>	45. Adı soyadı, unvanı: <b>HÜSEYİN GÖLÇÜ, İNŞAAT MÜHENDİSİ</b>
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: <b>SARIGAZI</b>	37. Öde sicil no: <b>32747</b>	47. T.C. kimlik no: <b>45430489640</b>
33. Vergi kimlik no: <b>4504460276</b>	38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: <b>MASLAR</b>	48. Öde sicil no: <b>79850</b>
34. Adres: <b>TATLISU MAH. ERTÜRKÜLGAZI SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 ÜSKÜDAR/İSTANBUL</b>	39. Sığortası sicil no: <b>3402108304419</b>	49. Sığortası tarihi: <b>06.06.2013</b>
35. İmza:	40. Sığortası tarihi: <b>06.06.2013</b>	50. Sığortası tarihi: <b>06.06.2013</b>
41. Sicil esas adresi: <b>MASLAR MAH. ESKİ BOYÖNDERE CAD. ÖZ 2000 PLAZA BLOK NO: 7 İÇ KAPI NO: 52 SARIYER / İSTANBUL</b>	42. Sığortası no: <b>1</b>	51. Sığortası no: <b>1</b>
43. İmza:	43. Yapı mütahhidinin yedil belge no: <b>0034215446044321</b>	52. Adres: <b>VELLAHMET MAH. CENİZİ BİLLE SK. NO: 24 A İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCATEPE</b>
	44. İmza:	53. İmza:

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler					
54. Yapı emsali gereği yapılmış bölümlerle ortak alanları:	55. Bağımsız bölümler sayısı:	56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ):	57. Betonarme yapı sayı:	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	59. Yapıda kısımla bölümler sayısı:	60. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ):	61. Yapı yüksekliği (m):	
		8727,75				3204,36	9131	
62. Toplam yapı sayı:	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı:	64. Toplam kısımla bölümler sayısı:	65. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ):	66. Toplam yapı yüksekliği (m):	67. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	68. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	69. Yapının toplam kat sayısı:	
					1	2	3	
70. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	71. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	72. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	73. Yapının toplam yüksekliği (m):	74. Kat yüksekliği (m):	75. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	76. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	77. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	
	6,25	6,75	16					
78. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	79. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	80. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	81. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	82. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	83. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	84. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	85. Yapının yer kotu (deniz seviyesi):	
IV	8	800	7304800	287720,2	10180420,2	7304800		

Yapının Teknik Özellikleri			
86. Yapı Sistemi:	87. Tesisatlar:	88. Ortak Kullanım Alanları:	89. Yapının Yapı Sistemi:
1. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 2. Bina iç betonarme <input type="checkbox"/> 3. Kat betonarme <input type="checkbox"/> 4. Sıca <input type="checkbox"/> 5. Dişli gaz beton <input type="checkbox"/> 6. Klinker <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/>	1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Buz soğutma <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Su <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. <input type="checkbox"/>	1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekli kulübeleri <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı depo <input type="checkbox"/> 6. Korumalı <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Bina <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>	1. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Aşırı <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/>
90. Ortak Kullanım Alanları:	91. Ortak Kullanım Alanları:	92. Ortak Kullanım Alanları:	93. Ortak Kullanım Alanları:
1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. Su <input type="checkbox"/> 3. Güneş ısıtma <input type="checkbox"/> 4. Mutfak <input type="checkbox"/> 5. Müşahat <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>	1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. Su <input type="checkbox"/> 3. Güneş ısıtma <input type="checkbox"/> 4. Mutfak <input type="checkbox"/> 5. Müşahat <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>	1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. Su <input type="checkbox"/> 3. Güneş ısıtma <input type="checkbox"/> 4. Mutfak <input type="checkbox"/> 5. Müşahat <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>	1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. Su <input type="checkbox"/> 3. Güneş ısıtma <input type="checkbox"/> 4. Mutfak <input type="checkbox"/> 5. Müşahat <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, 1 adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tarifi Belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler							
92. Belge tarihi:	94. Belge no:	96. Blok no:	98. Bağımsız bölüm no:	97. Konutun salın tarih öde sayısı:							
				1	2	3	4	5	6	7	TOPLAM
				88. Daire sayısı:							0
				89. Parça alan daire sayısı:							0
				100. Bir dairenin yüzölçümü:							0

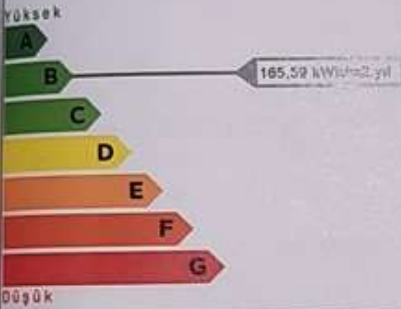
# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Adı : Ofis  
Yılı :  
Kullanma Alanı : 5,984,00  
Adres : G22B19A1B/420/26  
Mahallesi : SEKERPINAR 2 MAH. Çayırova/KOCAELİ  
Sahibinin Adı : HALK GYO HALK BANKASI VERİ MERKEZİ  
Sahibinin Adres : SEKERPINAR 2 MAH. ÇAYIROVA/KOCAELİ  
Gerek Tesisatların Sahibi (gerekliyse) Adı :  
Adres :

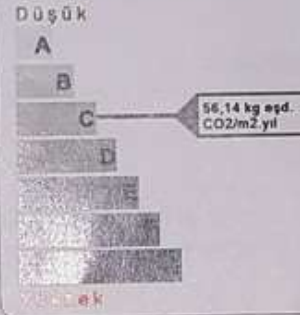
## Binanın Resmi



## Performansı



## Sera Gazı Emisyonu



## Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nüfus (kWh/yıl)	İnşaat (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yıl)	
YALANDIRMA		990.866,24	1.350.801,94	165,59	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi	636.379,22	636.379,22	106,35	ABCDEF G
İL SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	89.828,42	89.828,42	15,01	ABCDEF G
SOĞUTMA	Sogutma Sistemi	96.791,43	228.427,76	16,18	ABCDEF G
YALANDIRMA	Havalandırma Sistemi	338,09	797,89	0,06	ABCDEF G
SOĞUTMA		167.529,09	395.368,66	28,00	ABCDEF G

## Notlar

## Belgenin

Belge No : 534A460D30149  
Yayın Tarihi : 15.05.2015  
Güncellenme Tarihi : 15.05.2025

## Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : Mehmet Fatih YAVUZ  
Firması : SERHAT YAVUZ - MEHMET FATİH YAVUZ ÇİŞANLIK  
Oda Sicil Nosu : EMO-34-0249

**MEHMET FATİH YAVUZ**  
İnşaat Mühendisi  
Oda No: 59458

T.C.  
ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

21940679-310.11-2911/3978  
Hasan CEBECİ, Halk Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı Anonim Şirketi - Yapı Tatil  
Tutanağı Hk.

16.04.2018

PETEK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.  
(Merkez Mh. Albay Burak Cd. No:5 Aslan İşh. Kat 4 No:29-30-31 Gölcük / KOCAELİ)

4/4/2018 tarih ve 4303 sayılı yazı

Belediyemiz G22B19A1B Pafta; 420 Ada; 26 Parsel'de Hasan CEBECİ, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait 09.01.2015 tarih ve 003 ruhsatlı 981807 yibf numaralı inşaatın 08 sayılı yapı denetimi hakkında kanun ve ilgili yönetmeliği uyarınca şantiye şefliği görevini üstlenmiş bulunan 21878802534 T.C nolu Buğra SALTİK'ın 04.04.2018 tarih ve 4303 sayılı dilekçesi ile şantiye şefliğinden ayrıldığını bildirmesi üzerine İnşaat %85 seviyesinde iken Yapı Tatil Tutanağı düzenlenerek iptal edilmiştir. Müteahhit tarafından yeni şantiye şefi ile sözleşme imzalanarak, yeni bir yapı ruhsatı düzenlenmeden inşaata devam edilmeyecektir.

Bilgilerinize rica olunur.

Devrim YILMAZ  
Başkan a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

DAĞITIM

Gereği

Bilgi

K Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnş. San. ve Dış.  
Tic. A. Ş. / (Maslak Mh. Eski Büyükdere Cd. Gizz  
2000 Plaza No:7/52 Sarıyer / İSTANBUL)

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim  
Şirketi / (Tatlısu Mh. Ertuğrul Gazi Sk. No:1/2  
Ümraniye / İSTANBUL)  
Sayın, Buğra SALTİK / (Aydınlı Mh. Rabia Sk.  
No:23 K:4 D:23 Tuzla / İSTANBUL)

**Mustafa KILIÇ**  
İnşaat Mühendisi

**Mustafa KILIÇ**  
İnşaat Mühendisi

**Mustafa KILIÇ**  
İnşaat Mühendisi

Bu belge E-İMZA ile imzalanmıştır. E-İMZA kontrolü için: <http://e-hizmet.cayirova.bel.tr/Belge-Yonetimi.aspx> Evrak Kodu: 636594841754864  
Örgütük Mah. Mehmet Akif Ersoy Cad. No:108 Çayirova / KOCAELİ İrtibat: Sercan GÜNGÖR  
Telefon: 0(262)743 79 09 Faks: 0(262)743 17 78 e-posta: info@cayirova.bel.tr Web: <http://www.cayirova.bel.tr>

1/1



**Adres:**

ŞEKERPINAR Mah. FEVZİ ÇAKMAK Cd. No: 8g /  
ÇAYIROVA / KOCAELİ

**Bina Kodu:**

8g

**Bu adrese ait adres kodu:**

**2001177076**

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

**Adres:**

ŞEKERPINAR Mah. FEVZİ ÇAKMAK Cd. No: 8g  
/2 / ÇAYIROVA / KOCAELİ

**Bina Kodu:**

8g /2

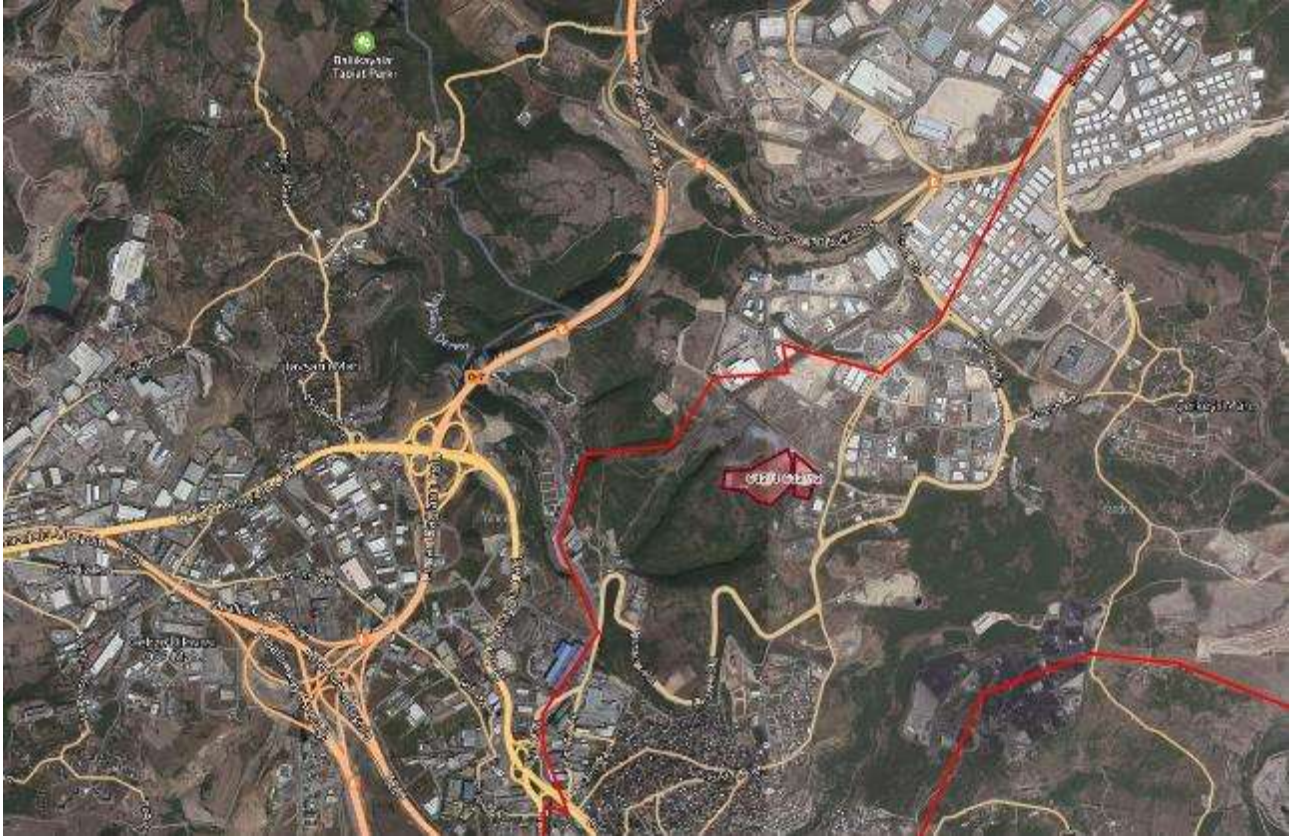
**Bu adrese ait adres kodu:**

**3420729760**

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

CBS GÖRÜNTÜSÜ









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





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:07.01.2020

Belge No: 2019-02.6524

**Sayın Tuncay MALKOÇ**

(T.C. Kimlik No: 15221795888 - Lisans No: 411611 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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



Tarih : 03.03.2015

No : 403849

## 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

**Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1640

**Sayın Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 66067111592 - Lisans No: 403849 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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



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 Tebliği" uyarınca

**Serdar Kadir ASLAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

**Serkan KARABACAK**  
GENEL MÜDÜR (V)



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1842

**Sayın Serdar Kadir ASLAN**

(T.C. Kimlik No: 10744581796 - Lisans No: 402750 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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



T.C.  
**BASBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : 36231672-415.01-**726**  
Konu : Listeye alınma başvurumuz hk.

08.08.2014

20/2014

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

İlg: 18.08.2014 tarihli yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile Şirketimizce 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.

Kurulmuş 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmaya yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz 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 367 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulandıkları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme 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*

Uğur YAYLAÖNÜ  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı (V.)

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

Sayı : 43890421-107.01[140-146]-E.9846  
Kısm : Değerleme Yetkisi

29/06/2013

**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME**  
**DANIŞMANLIK A.Ş.-YE**

İlgililer : a) 30.03.2013 tarihli ve 8 sayılı yazımız.  
b) 20.04.2013 tarihli yazınız.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.06.2013 tarih ve 6348 sayılı Kararı ile Sektörünce Bankaların Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 nci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamında giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkulü bağlı hak ve borçlanım değerlemesi" hizmetini yerine yetkisi verilmesi usulüyle görevlendirilmiştir.

Kuruluca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 nci maddesinde Kurulumuzca yapılacak bildirimlere ilişkin bildirimler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığı sebebiyle verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 nci maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formatını Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonuna takip eden 13 gün içerisinde Kurulumuzun gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulan 07.04.2013 tarih ve 4131 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlayacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (a) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı kapsamında yer alan nitelikleri taşımayan gerekçeyle, bu durumu tevsük edecek belgelerin dokümanize edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin tabii ki kamu kişileri için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin orijinal maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından tespit edilmesini gerektirdiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde ilgili kişiler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme yetkilerine dayanan yaptırımların" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin sadece personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlayacak kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (a) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsük edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin kapsamına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gerçekleştirilmesi Sektörün sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde Sektörünce hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilmektedir.

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

Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli) kişilerce,

Adres: Atatürk Bulvarı No: 190 B Blok 06690 KAVAKLI İLİ ÖZEL ANKARA  
Telefon: 0312 455 65 67 Faks: 0312 424 08 71  
Elektronik Adı: <http://www.bddk.org.tr>

5478 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile gerçekleştirilmiştir.  
Etilik 03/04/2013 <http://yabank.bddk.org.tr/yabank/ozge/pa/adis/ozge/2013/4/29/43890421-107-01-01-0001> kodu ile yapılmıştır.