

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



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.**

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



İÇİNDEKİLER

| | | |
|------|--|----|
| 1. | DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 5 |
| 1.1 | DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER..... | 5 |
| 1.2 | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ..... | 5 |
| 1.3 | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR | 5 |
| 1.4 | RAPORUN KAPSAMI..... | 6 |
| 1.5 | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER..... | 6 |
| 2. | RAPOR BİLGİLERİ..... | 6 |
| 3. | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI..... | 7 |
| 3.1 | DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI..... | 7 |
| 3.2 | UYGUNLUK BEYANI..... | 7 |
| 4. | GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ | 9 |
| 4.1 | GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ | 9 |
| 4.2 | GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ..... | 9 |
| 5. | İMAR VE PROJE BİLGİLERİ..... | 10 |
| 5.1 | İMAR BİLGİLERİ..... | 10 |
| 5.2 | RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ | 11 |
| 5.3 | GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA | 12 |
| 6. | ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ | 13 |
| 7. | MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR | 15 |
| 8. | ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ..... | 15 |
| 9. | BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ..... | 15 |
| 10. | GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ..... | 16 |
| 11. | GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER..... | 18 |
| 12. | GENEL VE SEKTÖREL VERİLER | 18 |
| 12.1 | TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER..... | 18 |
| 12.2 | SEKTÖREL VERİLER..... | 21 |
| 12.3 | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ..... | 23 |
| 13. | GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ..... | 24 |
| 13.1 | ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ..... | 24 |
| 13.2 | GAYRİMENKULÜN KONUMU | 24 |
| 13.3 | ÇEVRESEL ÖZELLİKLER | 25 |
| 14. | DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER..... | 25 |
| 14.1 | BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ..... | 25 |
| 14.2 | EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ..... | 26 |
| 14.3 | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER | 26 |

| | |
|--|----|
| 15. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ..... | 27 |
| 15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)..... | 27 |
| 15.2 MALİYET YÖNTEMİ | 27 |
| 15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ | 28 |
| 15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER..... | 28 |
| 15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .. | 28 |
| 15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR..... | 28 |
| 15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI | 31 |
| 16. DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ..... | 33 |
| 17. EKSPERİN KANAATI | 33 |
| 18. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI..... | 33 |
| 19. DEĞERLEME VE SONUÇ..... | 33 |
| 19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ | 33 |
| 19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ..... | 34 |
| EKLER..... | 35 |

YÖNETİCİ ÖZETİ:

| | |
|---|--|
| TALEP EDEN KURUM | HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş |
| TALEP TARİHİ | 26.01.2022 |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ | 26.01.2022 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 21.03.2022 |
| RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO | 24.03.2022 2022-OZL-14 |
| RAPORUN KONUSU | Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |
| GAYRİMENKULLERİN MALİKİ | 632 Ada 12 Parsel:MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 642 Ada 4 Parsel:MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ |
| TAPU BİLGİLERİ | Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır. |
| İMAR DURUMU | Dilovası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar 1/1000 ölçekli 12.05.2006 tasdik tarihli Dilovası Çerkeşli Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında “Küçük Sanayi Tesisi” lejantında E:1,00, 3 kat, Yençok:9,50 m ve ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. |
| KISITLAYICI DURUMLAR | Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır. |
| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 24.03.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER | 632 ADA 12 PARSEL: 40.005.000 TL 642 ADA 4 PARSEL:124.260.000 TL |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO) | TUNCAY MALKOÇ (SPK Lisans No: 411611) |
| KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO) | AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (SPK Lisans No:403849) |
| ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO) | 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 Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş

Şirket Adresi: Şerfiali Çiftliği, Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Ümraniye / İstanbul

Şirket Amacı:

Sermayesi: :-

Halka Açıklık :-

Telefon :-

e-posta :-

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

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 DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından Halk Bankası A.Ş adına 1 adet rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası : 12-10-2020 – 2020-HB-8240

Takdir Edilen Değer : 100.000.000,00 TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : NİLÜFER ÇOKÇALIŞIR (406299)

: MUSTAFA HASDEMİR (400552)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : CEM GÜLEÇ (404453)

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 24.03.2022 – 2021/HGYO/1

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

: 26.01.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:

Değerleme raporu; Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul 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 ilginiz 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 Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ**4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ**

| | | | |
|--|---|-------------------------------------|---|
| İl | KOCAELİ | Mevkii | - |
| İlçe | DİLOVASI | Pafta | G23a17d4d |
| Bucak | - | Ada | 632 |
| Mahalle | ÇERKEŞLİ | Parsel | 12 |
| Sokak | - | Yüzölçümü | 32.498,18 m ² |
| Malik | MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | Ana Taşınmaz Niteliği | ARSA |
| <input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ | <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI | <input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK | <input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ) |

| | | | |
|--|---|-------------------------------------|---|
| İl | KOCAELİ | Mevkii | - |
| İlçe | DİLOVASI | Pafta | G23a17d4d |
| Bucak | - | Ada | 642 |
| Mahalle | ÇERKEŞLİ | Parsel | 4 |
| Sokak | - | Yüzölçümü | 100.943,86 m ² |
| Malik | MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | Ana Taşınmaz Niteliği | ARSA |
| <input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ | <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI | <input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK | <input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ) |

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

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

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

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

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

632 Ada 12 Parsel

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

642 Ada 4 Parsel

| | |
|---|--|
| ONAYLI PROJE TARİH VE NO | Dilovası Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış onaylı mimari proje bulunmamaktadır. |
| RUHSAT TARİH VE NO | 642 ada 4 parsel için alınmış herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır. |
| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO | 642 ada 4 parsel için alınmış herhangi bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. |
| GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU? | Parsel üzerinde toplamda 480 m ² alanlı ruhsatsız yapı bulunmakta olup satış ofisi olarak kullanılmaktadır. |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU? | Parsel üzerindeki yapıya ait herhangi bir ruhsat ve mimari proje bulunmamaktadır. |
| ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI | Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Dilovası Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir. |
| YIKIM KARARI BİLGİSİ | Parsel üzerinde bulunan yapı hakkında herhangi bir karar bulunmamaktadır. |
| YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ | Parsel üzerindeki yapı ruhsatsız inşa edilmiş olduğundan yapı denetim anlaşması yapılmamıştır. |
| GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ | Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır. |
| EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ | Parsel için geliştirilen herhangi bir proje bulunmamaktadır. |

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

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

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

642 Ada 4 Parsel

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 |
|-------------|-----------|-----------|----------------------|----------------|
| 3/A | 2 | 2 | 0 | 1. Derece |

ARSAYA AİT BİLGİLER

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

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

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

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

8. ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

632 ADA 12 PARSEL

Değerleme konusu 632 ada 12 numaralı parsel 32.498.18 m² yüz ölçüme sahip, geometrik olarak yamuk formda, topoğrafik olarak hafif eğimli ve engebeli bir yapıya sahip olup, İstiklal Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Parselin Kuzey yönden stabilize yol olan İstiklal Caddesine cephesi 220 metre ve parsel derinliği 221 metredir. Parsel boş parsel olup üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır. Parselin eğimi yaklaşık % 10-15 civarındadır. Parsel sınırları belirlenmemiş durumdadır. Parsel etrafında yol çalışmaları devam etmekte olup altyapı çalışmalarına henüz tamamlanmamıştır. 642 ada 4 parsel ile arasında imar yolu bulunmakta olup henüz açılmamıştır. Taşınmazın bu imar yoluna cephesi yaklaşık 300 metredir. Sokak rayiç bedeli 282,72 TL/ m² olduğu Gebze Belediyesi emlak servisinden şifahen öğrenilmiştir.

642 ADA 4 PARSEL

Değerleme konusu 642 ada 4 parselin yer aldığı arsa vasıflı parsel 100.943.86 m² yüz ölçüme sahip, geometrik olarak biçimsiz formda, topoğrafik olarak hafif eğimli ve engebeli bir yapıya sahip olup, İstiklal Caddesine cephesi bulunmaktadır. Parselin Kuzey yönden stabilize yol olan İstiklal Caddesine cephesi 54 metre ve parsel derinliği 400 metredir. Parsel üzerinde kaçak imal edilmiş 2 katlı satış ofisi amaçlı kullanılan betonarme tarzda yapılmış yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı yaklaşık 240 m² taban oturumlu toplamda 480m² alanlıdır. Ekspertiz tarihinde içi görülememiş olup satış ofisi amaçlı kullanıldığı bilinmektedir. Söz konusu binanın çevresi seramik kaplama olup, çevre düzenlemesi yapılmıştır. Ayrıca parsel üzerinde 4 adet taşınabilir konteyner mevcuttur. Parselin eğimi yaklaşık % 10-15 civarındadır. Parsel sınırları belirlenmemiş durumdadır. Parsel etrafında yol çalışmaları devam etmekte olup altyapı çalışmalarına henüz tamamlanmamıştır. 632 ada 12 parsel ile arasında imar yolu bulunmakta olup henüz açılmamıştır. Taşınmazın bu imar yoluna cephesi yaklaşık 220 metredir Sokak rayiç bedeli 282.72 TL/ m² olduğu Gebze Belediyesi emlak servisinden şifahen öğrenilmiştir.

9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

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

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

632 Ada 12 Parsel

MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

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

KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Kadastral durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

YASAL KISITLAMALAR

| | |
|----------------------|---|
| İPOTEK | <input checked="" type="checkbox"/> Evet: <input type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında 2333/2400 hissesi üzerinde 24.11.2017 tarih, 3549 yevmiye numarası ile 17.300.000 USD tutarında 1.dereceden, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine ipotek kaydı mevcuttur. |
| HACİZ | <input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır. |
| DİĞER ŞERHLER | <input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır. |
| BEYANLAR | <input type="checkbox"/> Evet: Taşınmazın tapu kayıtlarında “imar planında küçük sanayi alanı olarak ayrılmış olup başka bir kamusal amaçla kullanılamaz.” beyanı mevcuttur. <input type="checkbox"/> Hayır: |
| AÇIKLAMA | TAKBİS sisteminden 26.01.2022 tarih, 17:48 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. |

642 Ada 4 Parsel

MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

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

KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Kadastral durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

| | |
|----------------------|--|
| İPOTEK | <input checked="" type="checkbox"/> Evet: <input type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında 1/1 hissesi üzerinde 30.11.2020 tarih, 3622 yevmiye numarası ile 150.000.000.000 TL tutarında 1.dereceden, Halk Bankası A.Ş lehine ipotek kaydı mevcuttur. |
| HACİZ | <input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır. |
| DİĞER ŞERHLER | <input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır. |
| BEYANLAR | <input type="checkbox"/> Evet: Taşınmazın tapu kayıtlarında “imar planında küçük sanayi alanı olarak ayrılmış olup başka bir kamusal amaçla kullanılamaz.” beyanı mevcuttur. <input type="checkbox"/> Hayır: |
| AÇIKLAMA | TAKBİS sisteminden 26.01.2022 tarih, 17:48 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. |

11.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

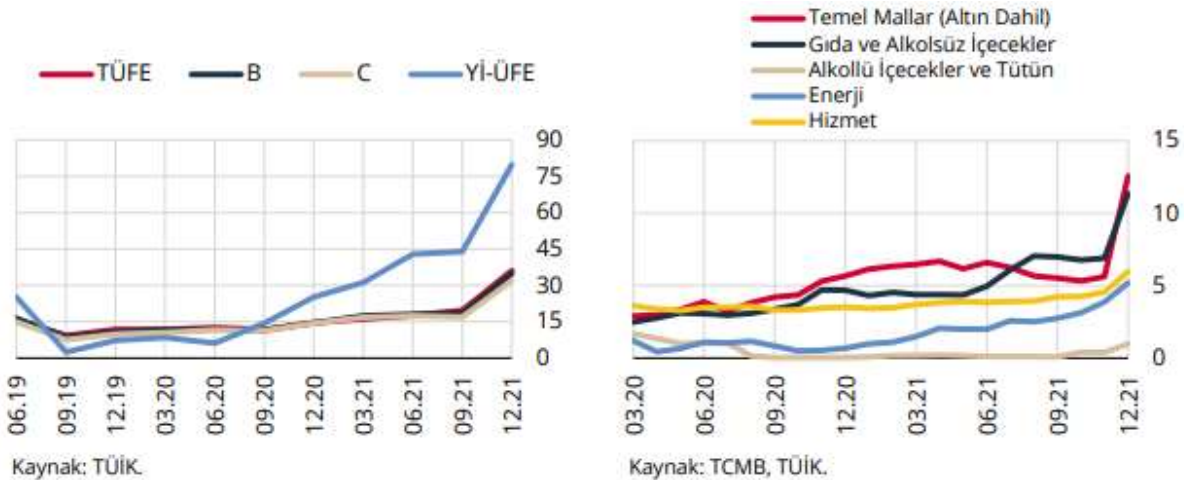
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

12.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER¹

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

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

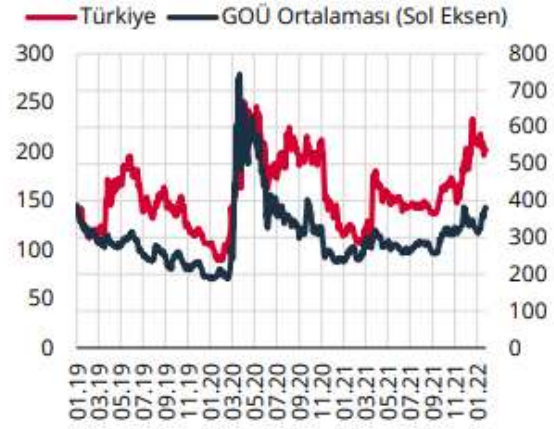
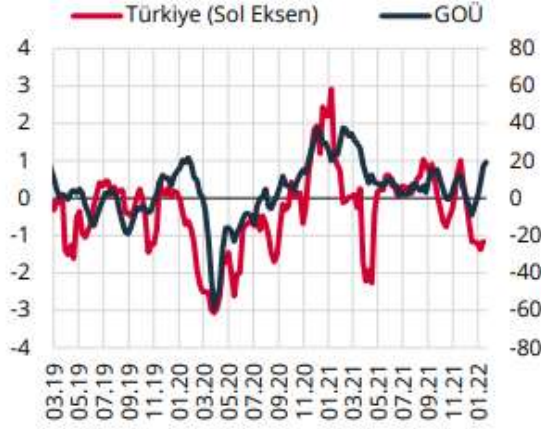


¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

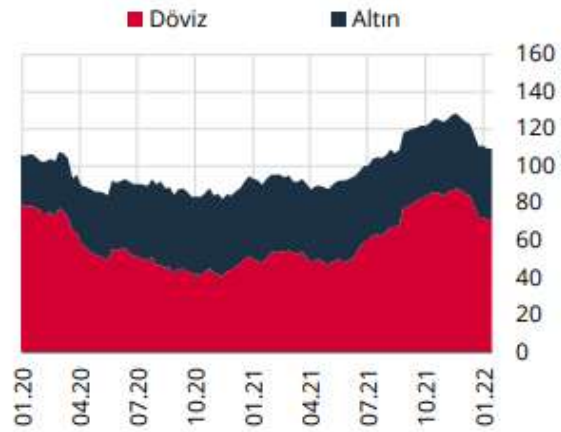
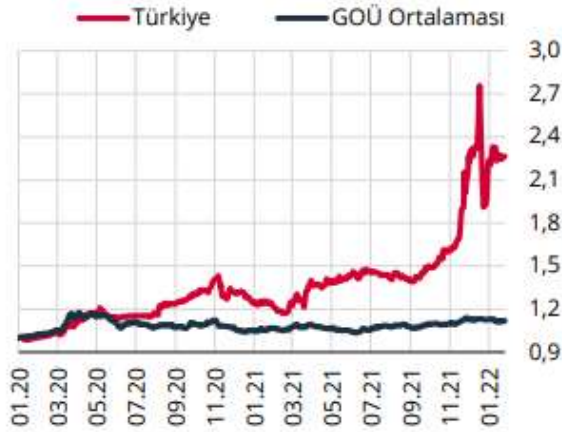
Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir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



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.



12.2 SEKTÖREL VERİLER²

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 açılama 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 dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin

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

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

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

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

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

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

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.

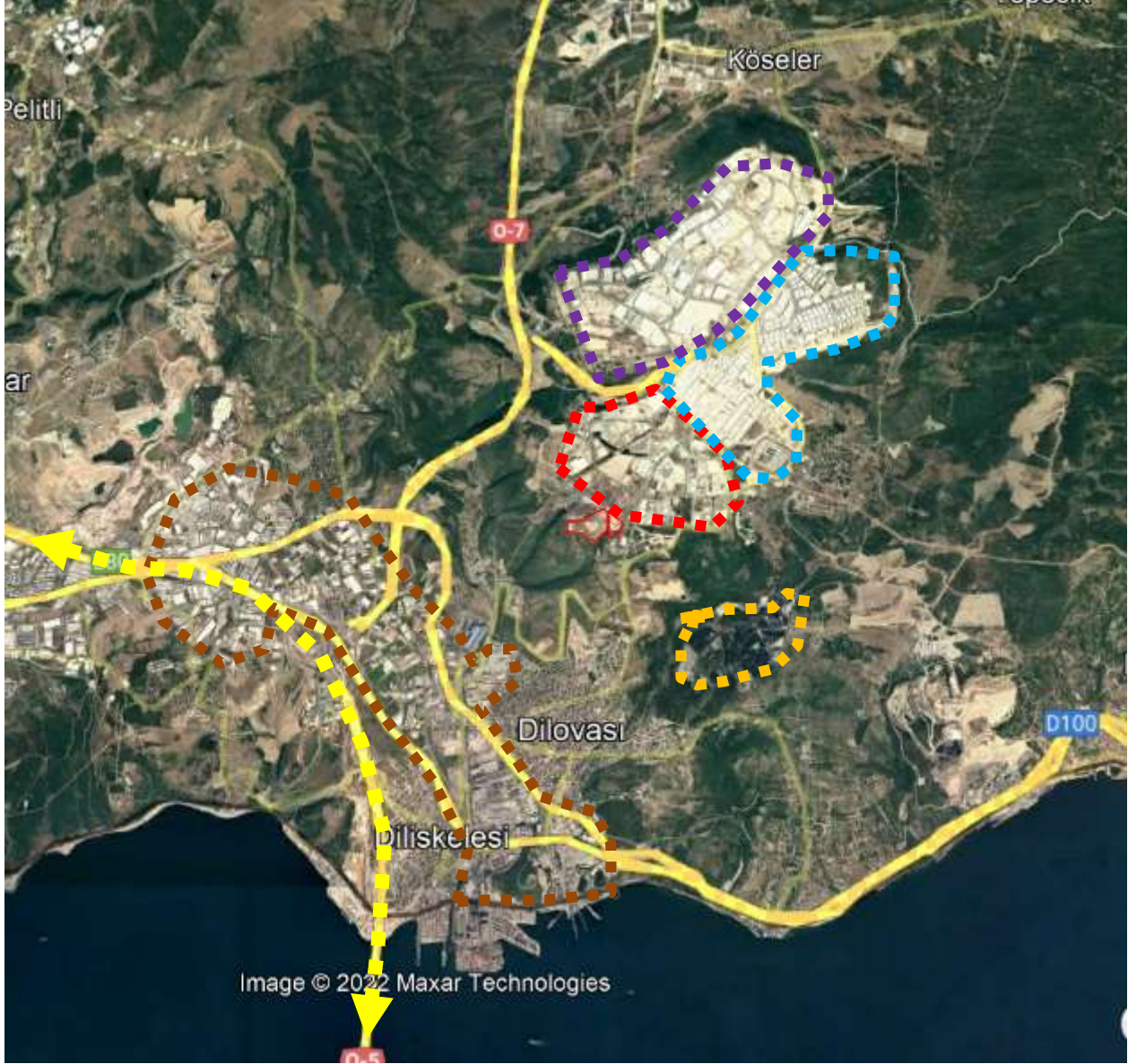
İhracat liginde İstanbul'un ardından ikinci sırada yer alan Kocaeli, 2021 yılında 17,3 milyar dolarlık ihracat gerçekleştirdi.

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

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

13.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

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

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

13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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

14.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE 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 parsel üzerinde mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilmesinin en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

| Olumlu Faktörler | Olumsuz Faktörler |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Osb ye yakın konumda olması• İmarlı alanda olması• Küçük sanayi alanında olması• Ana akslara yakın olması | <ul style="list-style-type: none">• Etrafında boş parsellerin olması• Altyapı çalışmalarının tamamlanmamış olması• Kısa vadeli getiri beklentisinin düşük olması• Yol çalışmalarının bitmemiş olması• Belli bir alıcı kesimine hitap etmesi, |

15.DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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 değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu 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 değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

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

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

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

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 oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi 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. Söz konusu parsel üzerinde mevcut koşulları dikkate alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış olup proje geliştirme varsayımları 15.4.2 maddesinde belirtilmiştir.

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

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

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

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

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

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

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

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

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

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

| Emsal Karşılaştırma Tablosu (Atölye vb.) | | | | | | | | |
|---|------------|------------|---------------------------|---------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------|--------------------------|
| Sıra | Arsa Alanı | Yapı Alanı | Talep Edilen Satış Değeri | Pazarlık Payı | Pazarlık Sonrası Satış Değeri | Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri | Konum Şerefiyesi | Düzeltilmiş Birim Değeri |
| Emsal 6 | 500 | 200 | 1.850.000,00 ₺ | 10% | 1.665.000,00 ₺ | 8.325,00 ₺ | 0% | 8.325,00 ₺ |
| Emsal 7 | 350 | 380 | 4.650.000,00 ₺ | 10% | 4.185.000,00 ₺ | 11.013,16 ₺ | 30% | 7.709,21 ₺ |
| Emsal 8 | 700 | 760 | 9.200.000,00 ₺ | 10% | 8.280.000,00 ₺ | 10.894,74 ₺ | 30% | 7.626,32 ₺ |
| Emsal 9 | 700 | 760 | 9.000.000,00 ₺ | 10% | 8.100.000,00 ₺ | 10.657,89 ₺ | 30% | 7.460,53 ₺ |
| Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri | | | | | | | | 7.780,26 ₺ |

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

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

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Mahmut BEY 0 (532) 330 91 53

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, OSB içinde sanayi imarlı E:0,70 yapılaşma koşullarına sahip 8.000 m² alanlı 439 ada 4 parsel numaralı arsa 34.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. (4.250 TL/m²)

Emsal 2:

Sedat BEY 0 (532) 238 36 63

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, Kömürcüler İhtisas OSB sanayi imarlı E:0,70 yapılaşma koşullarına sahip 68.725 m² alanlı 424 ada 4 ve 424 ada 5 parsel numaralı sanayi imarlı arsalar 220.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. (3.201 TL/m²)

Emsal 3:

Abdullah BEY 0 (533) 253 74 17

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, depo-antrepo imarlı E:1 yapılaşma koşullarına sahip 7.146 m² alanlı 640 ada 12 parsel numaralı arsa 20.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. (2.798 TL/m²)

Emsal 4:

Burada GYD: 0 (262) 728 13 41

Değerlemeye konu taşınmazla yakın konumlu, 2.450 m² alanlı 635 ada 2 parsel numaralı sanayi lejantlı arsa 7.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu beyan edilmiştir. (3.061 TL/m²)

Emsal 5:

Burada Yapı-0 (533) 211 58 90

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede 500 m² arsa paylı 200 m² kapalı alanlı atölye 1.850.000 TL'ye satılıktır. (9.250 TL/m²)

Emsal 6:

Remax Nokta-0 (532) 261 91 45

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede 350 m² arsa paylı 380 m² kapalı alanlı atölye 4.650.000 TL'ye satılıktır. Emsal taşınmaz İMES OSB içinde yer aldığından şerefiyesi yüksektir.(12.236 TL/m²)

Emsal 7:

Regav Gayrimenkul-0 (532) 557 78 31

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede 700 m² arsa paylı 760 m² kapalı alanlı atölye 9.200.000 TL'ye satılıktır. Emsal taşınmaz İMES OSB içinde yer aldığından şerefiyesi yüksektir.(12.105 TL/m²)

Emsal 8:

Remax Nokta-0 (532) 261 91 45

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede 700 m² arsa paylı 760 m² kapalı alanlı atölye 9.000.000 TL'ye satılıktır. Emsal taşınmaz İMES OSB içinde yer aldığından şerefiyesi yüksektir.(11.842 TL/m²)

Emsal 9:

Özen Gayrimenkul-0 (535) 951 43 14

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede 1130 m² arsa içinde 3000 m² kapalı alanlı atölye 20.000.000 TL'ye satılıktır. Emsal taşınmaz İMES OSB içinde yer aldığından şerefiyesi yüksektir.(6.666 TL/m²)

Bevan-1:

Nedim BEY 0 (533) 211 58 90 Yapılan görüşmede Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede osb bitişiğinde küçük sanayi sitesi imarlı arsaların 1750- TL/m² civarında satılabileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

Bevan-3:

Emlak Firması 0 533 722 75 12 Yapılan görüşmede Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede OSB bitişiğinde küçük sanayi sitesi imarlı arsaların 1500- TL/m² civarında satılabileceği tarafıma beyan edilmiştir.

Bevan-3:

Emlak Firması Yüz yüze yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmazın imar lejantı da göz önünde bulundurulursa OSB'lere yakınlığı da dikkate alınarak 1000-1500 TL civarında %10 aşağı veya yukarı bir değerde satılabileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

Dilovası Belediyesi

Dilovası Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 632 ada 12 parsel ve 642 ada 4 parsel 2022 yılı arsa m² rayiç birim değerinin 282,72 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

| Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa vb.) | | | | | | | | |
|--|------------|---------------------------|---------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|
| Sıra | Arsa Alanı | Talep Edilen Satış Değeri | Pazarlık Payı | Pazarlık Sonrası Satış Değeri | Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri | Konum Şerefiyesi | Kullanım Alanı Şerefiyesi | Düzeltilmiş Birim Değeri |
| Emsal 1 | 8000 | 34.000.000,00 ₺ | 15% | 28.900.000,00 ₺ | 3.070,63 ₺ | 40% | 35% | 1.197,54 ₺ |
| Emsal 2 | 68725 | 220.000.000,00 ₺ | 15% | 187.000.000,00 ₺ | 2.312,84 ₺ | 40% | 10% | 1.248,93 ₺ |
| Emsal 3 | 7146 | 20.000.000,00 ₺ | 15% | 17.000.000,00 ₺ | 2.022,11 ₺ | 10% | 35% | 1.182,93 ₺ |
| Emsal 4 | 2450 | 7.500.000,00 ₺ | 15% | 6.375.000,00 ₺ | 2.211,73 ₺ | 10% | 35% | 1.293,86 ₺ |
| Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri | | | | | | | | 1.230,82 ₺ |



16.DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

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

17.EKSPERİN 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.

18.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

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

19.DEĞERLEME VE SONUÇ

19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

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

19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Yapılan emsal karşılaştırma çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazlardan 632 ada 12 parselin arsa m² birim değerinin yaklaşık 1.231 TL/m², 642 ada 4 parselin arsa m² birim değerinin yaklaşık 1.231 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazlara 24.03.2022 tarihi itibariyle;

| DEĞER TABLOSU | | | | | | |
|------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------|------------------------|--------------------------|
| Ada | Parsel | Arsa Alanı | m2 Birim Değeri | Değeri | Yaklaşık Değeri | KDV Dahil Yaklaşık Değer |
| 632 | 12 | 32498,18 | 1.231,00 ₺ | ₺ 40.005.259,58 | 40.005.000,00 ₺ | ₺47.205.900,00 |
| 642 | 4 | 100943,86 | 1.231,00 ₺ | ₺ 124.261.891,66 | 124.260.000,00 ₺ | ₺146.626.800,00 |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER | | | | | ₺164.265.000,00 | ₺193.832.700,00 |

632 Ada 12 Parsel Değeri (Rakamla); 40.005.000 TL (Kırkmilyonbeşbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 47.205.900-TL(Kırkyedimilyonikiyüzbeşbindokuzyüz Türk lirası)

Usd kurundan satış değeri; 2.692.996- USD

642 Ada 4 Parsel Değeri (Rakamla); 124.260.000 TL (Yüzyirmidörtmilyonyikiyüzaltmışbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 146.626.600-TL(Yüzkırkaltımilyonaltıyüzyirmialtıbinaltıyüz Türk lirası)

Usd kurundan satış değeri; 8.364.747- USD

Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.

Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.

İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.

Nihai değer takdiri,raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

Değerleme tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 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 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2022-17:48

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

| | | | |
|---------------------|------------------|--------------------------------|----------|
| Zemin Tipi: | AnaTasınmaz | Ada/Parsel: | 632/12 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 93356627 | AT Yüzölçüm(m2): | 32498.18 |
| İl/ilçe: | KOCAELİ/DİLOVASI | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Dilovası | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | ÇERKEŞLİ Meh | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevki: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 87/8664 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | ARSA |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 3

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

| İpotek | | | | | | |
|---|-----------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı | Müşterek Mi? | Borç | Faiz | Derece Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev |
| (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892 | Hayır | 17300000.00 USD | %18(Değişken) | 1/0 | F.B.K. | Dilovası - 24-11-2017 11:23 - 3549 |
| İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi | | | | | | |
| Taahhüt | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev | |
| Dilovası - ÇERKEŞLİ Mah. - (Aktif) - 632 Ada - 12 Parsel | 2333/2400 | (SN:6373257) MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 17300000.00 USD | Dilovası - 24-11-2017 11:23 - 3549 | - | |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zo-]2]M6Auu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2022-17:49

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

| | | | |
|---------------------|------------------|--------------------------------|-----------|
| Zemin Tipi: | AnaTasınmaz | Ada/Parsel: | 642/4 |
| Tasınmaz Kimlik No: | 93356709 | AT Yüzölçüm(m2): | 100943.86 |
| İl/ilçe: | KOCAELİ/DİLOVAŞI | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Dilovası | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | ÇERKEŞLİ Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevki: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 87/8699 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Tasınmaz Nitelik: | ARSA |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 3

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ


2 / 3

| İpotek | | | | | | |
|--|------------------|---|--------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| Alacaklı | Müşterek Mi? | Borç | Faiz | Derece Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev |
| (SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685 | Hayır | 150000000.00 TL | % 22 (değişken) | 1/0 | F.B.K. | Dilovası - 30-11-2020 16:42 - 3622 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi | | | | | | |
| Taahhüt | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev | |
| Dilovası - ÇERKEŞLİ Mah. - (Aktif) - 642 Ada - 4 Parsel | 1/1 | (SN:6373257) MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 150000000.00 TL | Dilovası - 30-11-2020 16:42 - 3622 | - | |

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

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




| | | | | | | | |
|---------------|---|--|------------|-----------|----------------|-----------------|--|
| İli | KOCAELİ | <p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p> | | | Fotoğraf | | |
| İlçesi | DILOVASI | | | | | | |
| Mahallesi | ÇERKEŞLİ | | | | | | |
| Köyü | | | | | | | |
| Sokağı | | | | | | | |
| Mevkii | | | | | | | |
| Satış Bedeli | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Yüzölçümü | | | |
| 0,00 | G23 a.17.d.4d | 632 | 12 | ha | m ² | dm ² | |
| | | | | | 32.498,18 | m ² | |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği | ARSA | | | | | |
| | Sınırı | Planındadır Zemin Sistem No : 93356627 | | | | | |
| | Edinme Sebebi | 2333/2400 pay YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI adına kayıtlı iken MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir işleminden. | | | | | |
| | Sahibi | MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 2333/2400 | | | | | |
| Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | |
| Cilt No. | 3887 | 87 | 8664 | | 28/12/2017 | Cilt No. | |
| Sahife No. | Siciline Uygundur. | | | | | Sahife No. | |
| Sıra No. | Aslan Haşimi PACCI Tapu Müdürü | | | | | Sıra No. | |
| Tarih | NOT : * Mükhvinin gayri ayni haklar ile pehmler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerini gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. | | | | | Tarih | |



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

| | | | | |
|--------------------|--------------|---------------------------|----------------|-----------|
| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | İl: | KOCAELİ | | |
| | İlçe: | DİLOVASI | | |
| | Mahalle/Köy: | ÇERKEŞLİ | | |
| | Mevki: | | | |
| | Ada: | 642 | Parsel: | 4 |
| | Yüz Ölçümü: | 100.943.86 m ² | Cilt/Sayfa No: | 87 - 8699 |
| | Niteliği: | ARSA | | |

| | | | |
|-----------------|--|----------|--------------------------------|
| MALİK BİLGİLERİ | Adı Soyadı/Baba Adı: | Hissesi: | Hisseye düşen m ² : |
| | MARMARA METAL MAMULLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | Tam | 100.943.86 |

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

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

TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI





UYGULANAMAYAN PROJE GÖRSELLERİ

T.C
DİLOVASI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü

MİMARİ PROJE

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

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

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

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

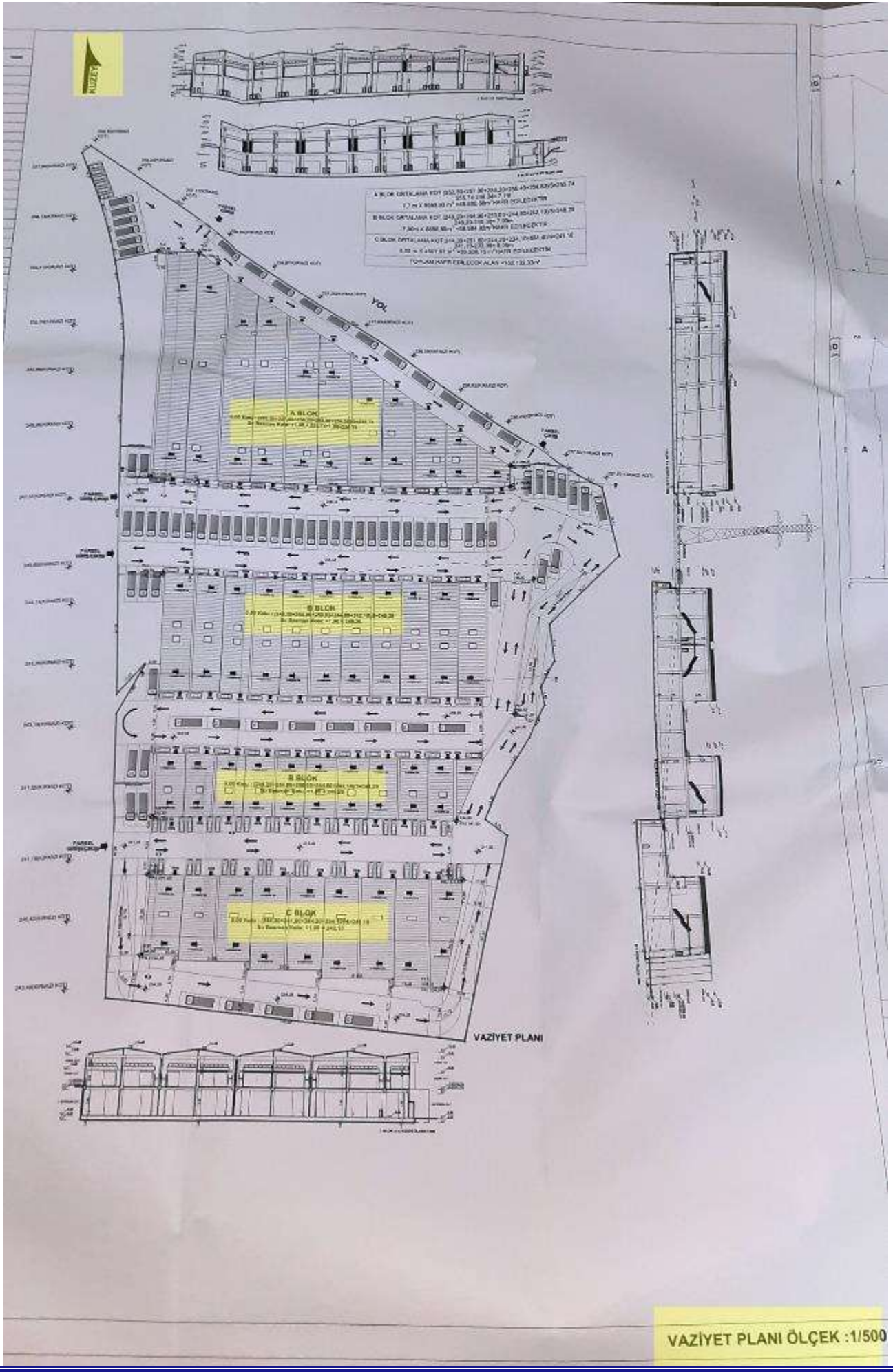
İrfan MERT
MİMAR
Oda Sicil No: 18864

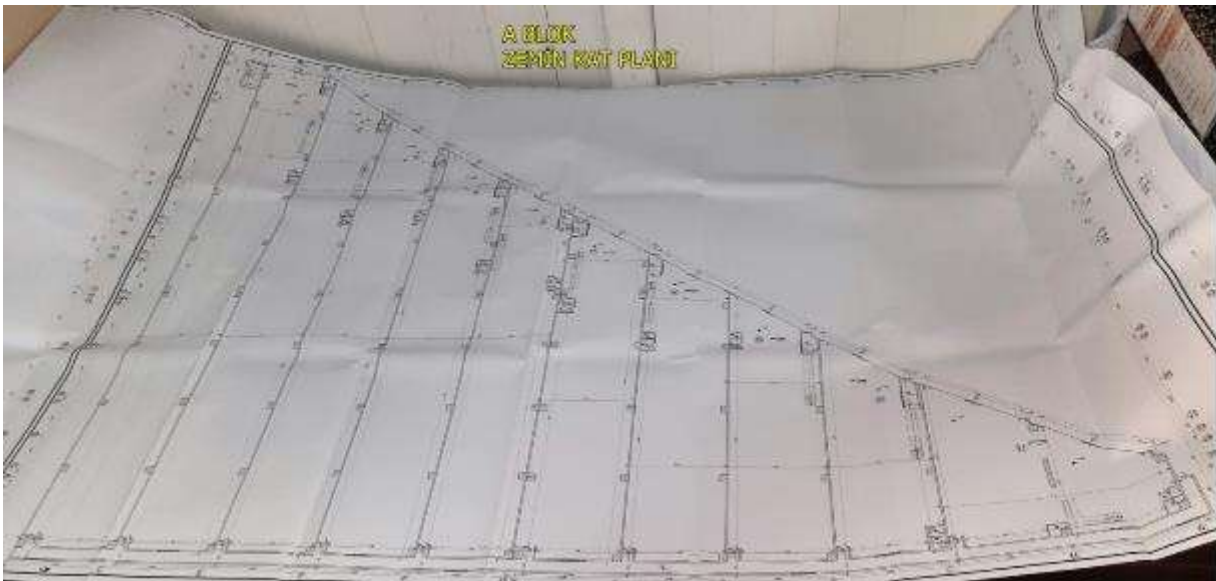
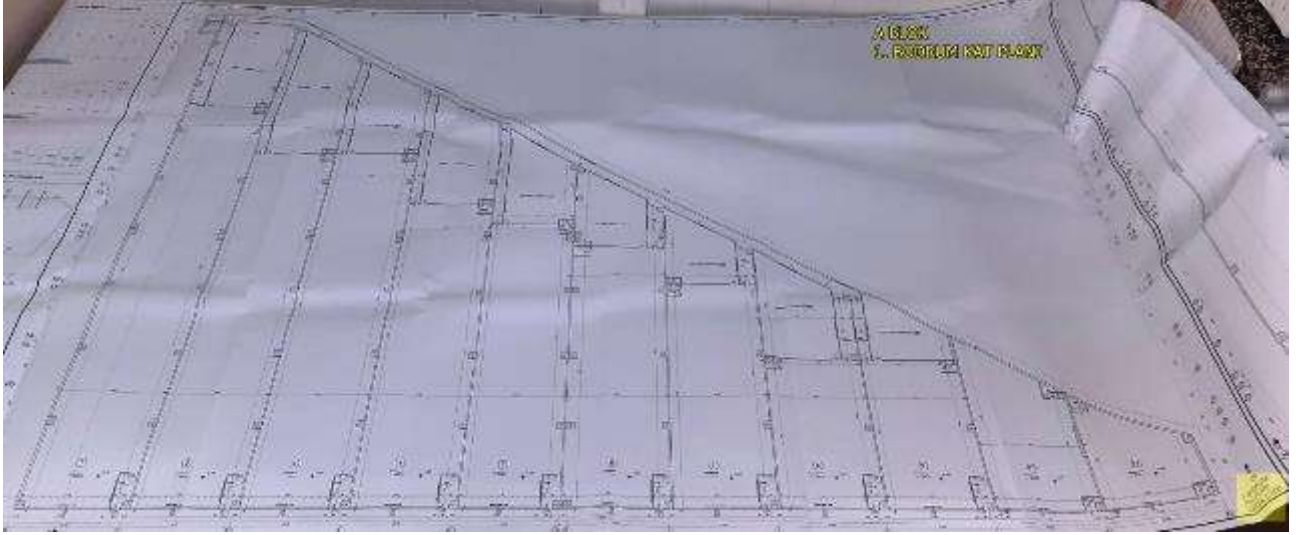
YAPILMAK İSTENEN İNŞAATIN PROJELERİ İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, İMAR PLANI VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.

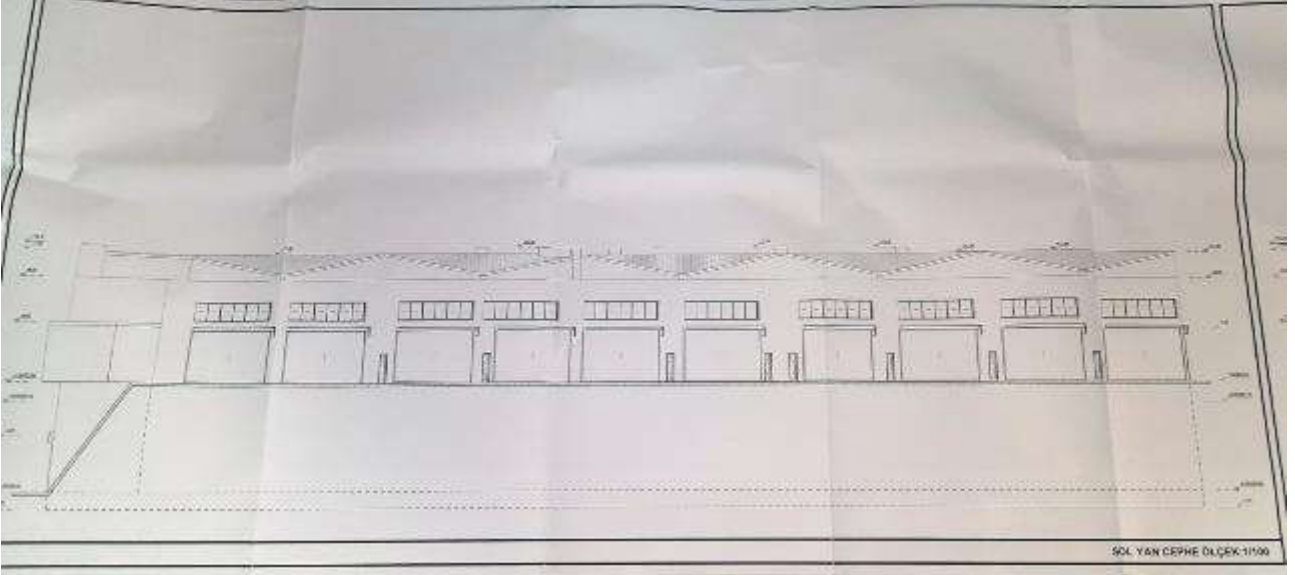
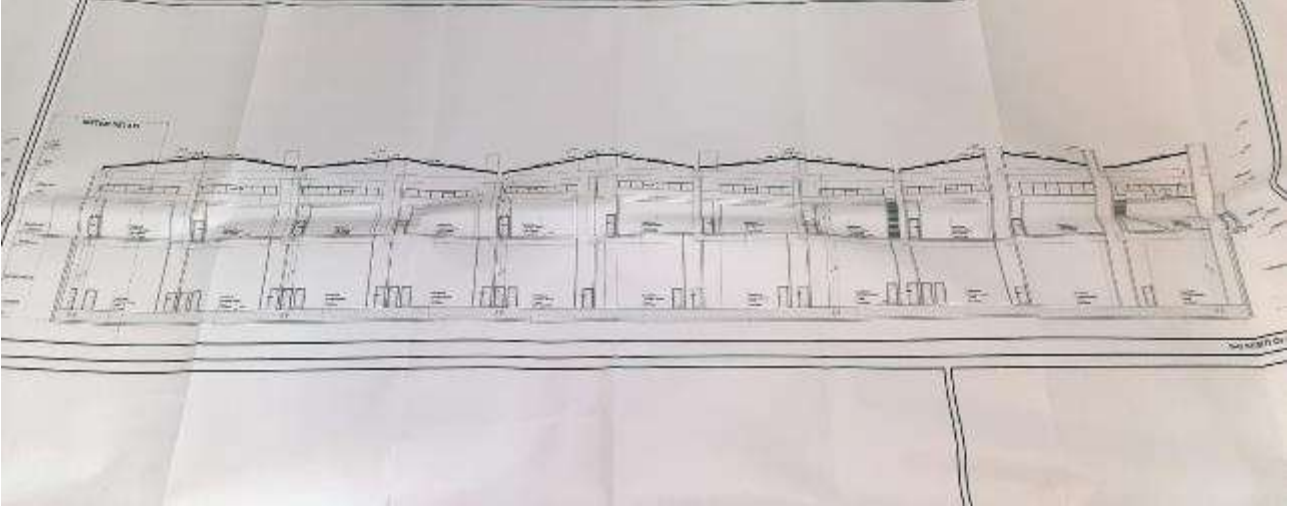
BU PROJEDE BELEDİYE ONAYI
5070 SAYILI KANUN GEREĞİ DİJİTAL OLARAK YAPILMIŞTIR.

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

| A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------|--|-------|--------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------------|---------------------------------|---------|
| Bİ KOKSİZLİ | | İlkokul: DİLEKÇİ | | | | Mik. ÇERKEŞLİ | | | | | | | | |
| Pafta: 025A17040 | | A.Ö. 632 | | | | PARSEL: 12 | | | | | | | | |
| BULUNUŞU KAT | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | NAL/KOLON | HESSE | BAGIMSIZ BÖLÜM NET ALANI | OKUPANT NET ALANI | BAGIMSIZ BÖLÜM TOPLAM NET ALANI | BAGIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI | EKLENEN BRÜT ALANI | BAGIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALANI | ORTAK ALANLAR | BAGIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI | DÜŞÜRÜL |
| 1 BODURUM KAT | 1 NOLU | MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 673.90 | 171.47 | 845.37 | 749.41 | 178.72 | 928.13 | | 857.75 | |
| 1 BODURUM KAT | 2 NOLU | MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 582.85 | 229.04 | 791.89 | 820.89 | 236.99 | 1057.88 | | 887.50 | |
| 1 BODURUM KAT | 3 NOLU | MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 582.85 | 136.37 | 719.22 | 810.48 | 163.15 | 973.63 | | 893.23 | |
| 1 BODURUM KAT | 4 NOLU | MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 481.20 | 172.98 | 654.18 | 523.30 | 188.04 | 711.34 | | 718.96 | |
| 1 BODURUM KAT | 5 NOLU | MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 402.95 | 128.07 | 531.02 | 444.32 | 134.83 | 579.15 | | 608.77 | |
| 1 BODURUM KAT | 6 NOLU | MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 387.88 | 109.08 | 496.96 | 431.02 | 115.88 | 546.90 | | 578.32 | |
| 1 BODURUM KAT | 7 NOLU | MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 311.99 | 89.78 | 401.78 | 340.85 | 93.81 | 434.66 | | 466.14 | |
| 1 BODURUM KAT | 8 NOLU | MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 195.22 | 119.52 | 314.74 | 228.41 | 123.84 | 352.25 | | 381.87 | |
| 1 BODURUM KAT | 9 NOLU | MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 195.18 | 51.82 | 247.00 | 221.52 | 85.43 | 306.95 | | 317.57 | |
| 1 BODURUM KAT | 10 NOLU | MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 132.55 | 0.00 | 132.55 | 204.41 | 0.00 | 204.41 | | 234.83 | |
| 1 BODURUM KAT | 11 NOLU | MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 128.78 | 0.00 | 128.78 | 117.50 | 0.00 | 117.50 | | 147.28 | |
| ZEMİN KAT | 12 NOLU | A.ŞİRKATLI MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 507.75 | 281.80 | 789.55 | 540.90 | 281.80 | 1231.30 | | 1288.91 | |
| ZEMİN KAT | 13 NOLU | A.ŞİRKATLI MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 846.48 | 228.71 | 1075.19 | 878.59 | 228.05 | 1106.64 | | 1147.25 | |
| ZEMİN KAT | 14 NOLU | A.ŞİRKATLI MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 763.65 | 184.48 | 948.13 | 794.32 | 184.48 | 978.80 | | 1008.81 | |
| ZEMİN KAT | 15 NOLU | A.ŞİRKATLI MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 600.84 | 183.80 | 784.64 | 710.05 | 183.80 | 893.85 | | 923.28 | |
| ZEMİN KAT | 16 NOLU | A.ŞİRKATLI MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 571.31 | 155.79 | 727.10 | 588.91 | 152.99 | 741.90 | | 781.81 | |
| ZEMİN KAT | 17 NOLU | A.ŞİRKATLI MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 542.32 | 133.47 | 675.79 | 588.96 | 133.47 | 722.43 | | 731.44 | |
| ZEMİN KAT | 18 NOLU | A.ŞİRKATLI MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 433.64 | 131.94 | 565.58 | 457.23 | 131.94 | 589.17 | | 618.78 | |
| ZEMİN KAT | 19 NOLU | A.ŞİRKATLI MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 350.87 | 52.38 | 403.25 | 372.95 | 52.38 | 425.33 | | 453.81 | |
| ZEMİN KAT | 20 NOLU | A.ŞİRKATLI MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 286.15 | 77.46 | 363.61 | 288.98 | 77.46 | 366.44 | | 395.78 | |
| ZEMİN KAT | 21 NOLU | A.ŞİRKATLI MALATHANE | -- | AKRORPA METAL İNKAMLERİ TC A.Ş. VE HESSE | TAM | 300.81 | 97.81 | 398.62 | 321.99 | 97.81 | 419.80 | | 448.21 | |
| | | | | | | | | | | | 13389,380 | 13911,27 | | |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI- | | | | | | | | | | | | 13911,27 | | |







T.C
DİLOVASI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü

MİMARİ PROJE

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

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

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

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

İrfan MERT
Mimar
Oda Sic.No:18864
MİMAR İRFAN MERT

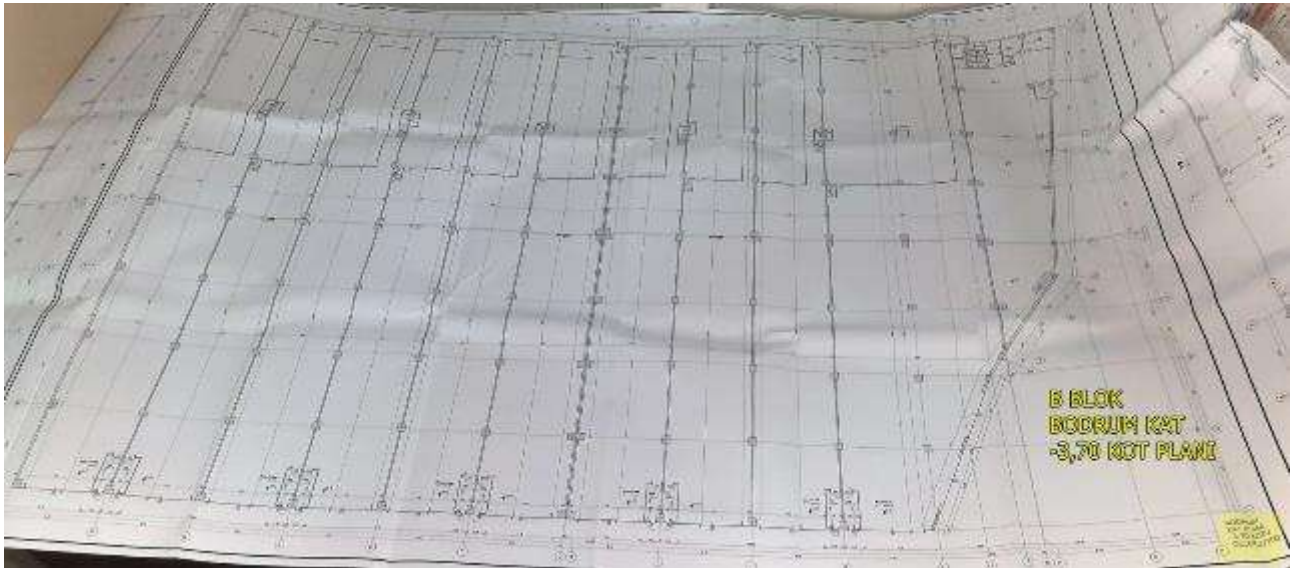
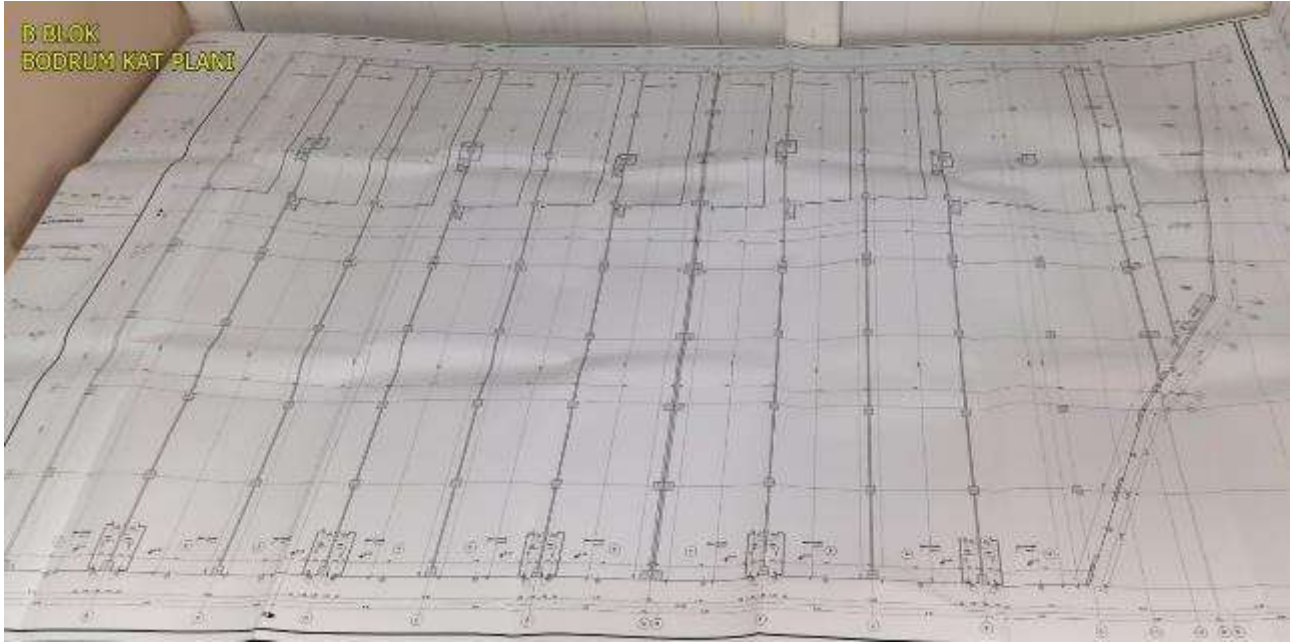
YAPILMAK İSTENEN İNŞAATIN PROJELERİ İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, İMAR PLANI VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.

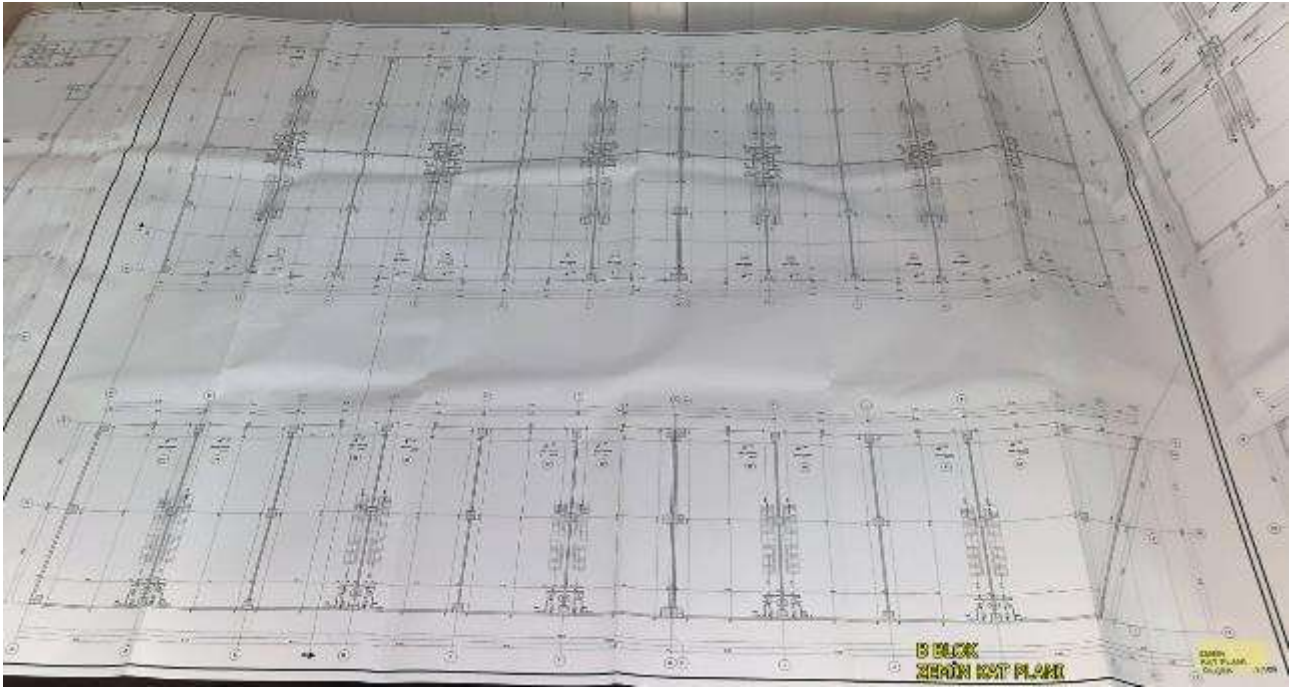
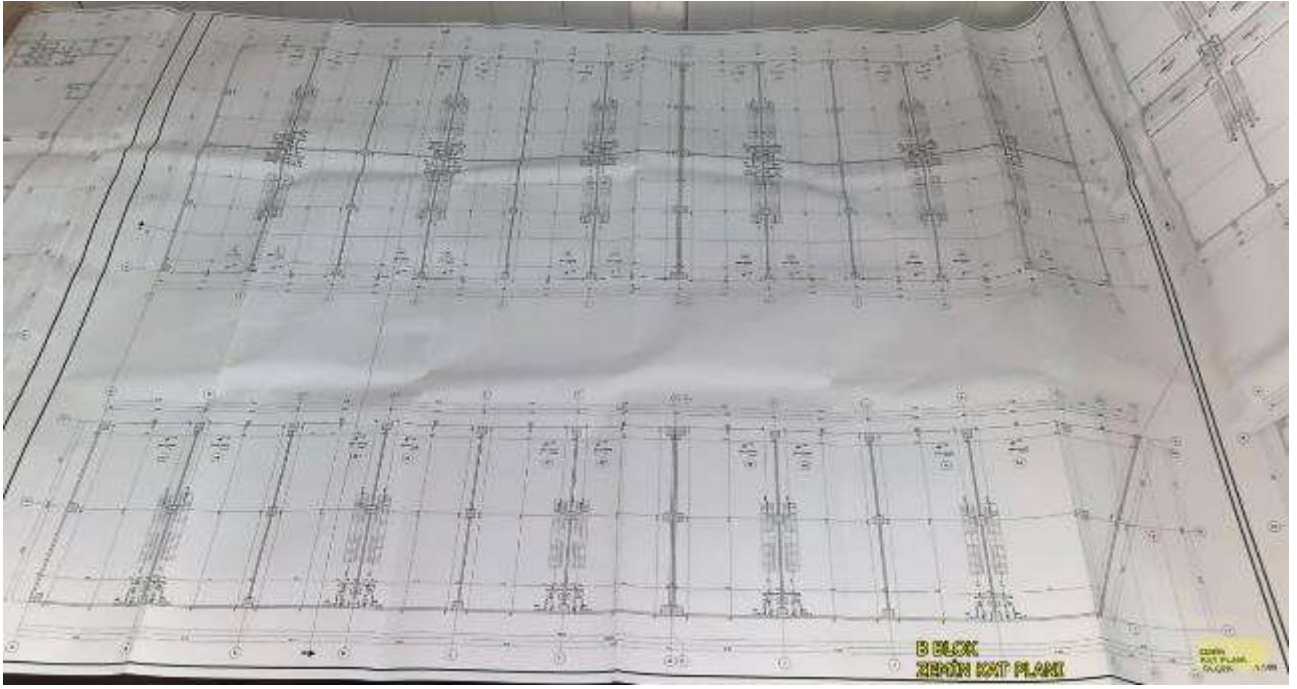
BU PROJEDE BELEDİYE ONAYI
5070 SAYILI KANUN GEREĞİ DİJİTAL OLARAK YAPILMIŞTIR.

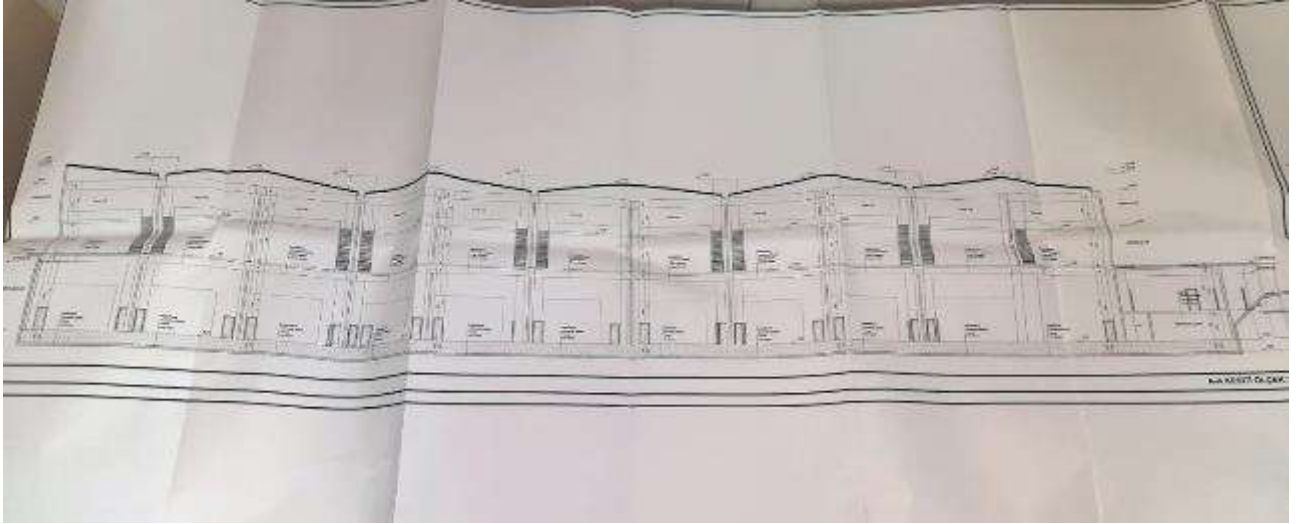
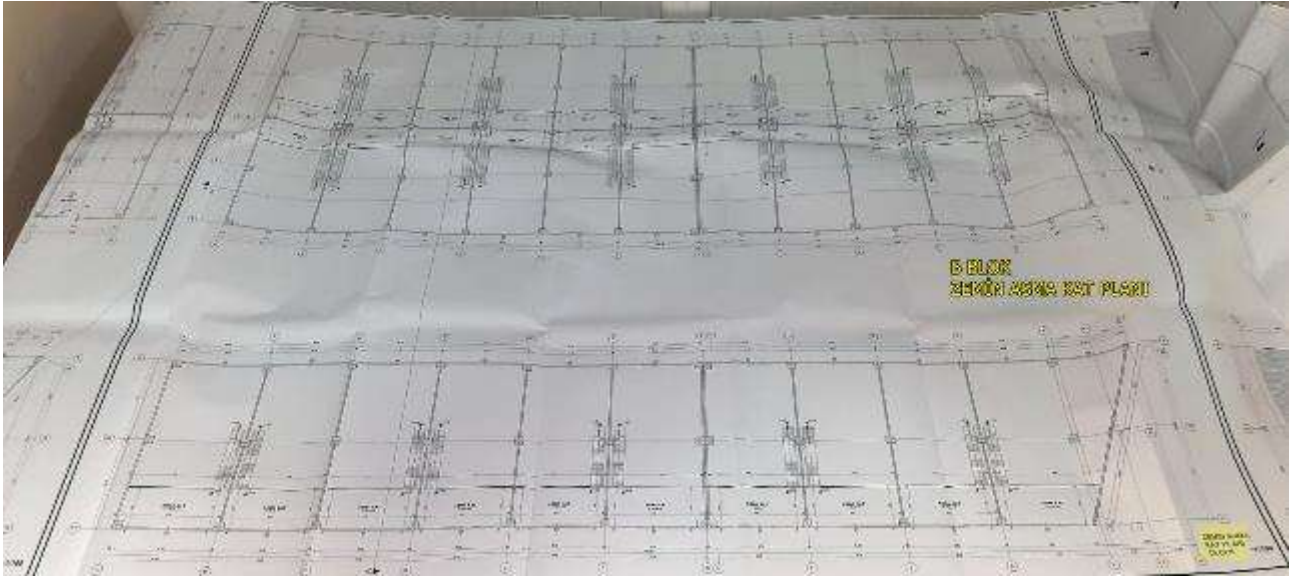
NOT: BU PROJEDEKİ İMZALARIN KİMLER TARAFINDAN ATILDIĞI DİJİTAL ORTAMDAKİ DOSYASINDAN KONTROL EDİLEBİLİR.

B BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

| BİLGİLENDİRİCİ KAT | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | KÖLÜK NO | ARSA PAZI | HALKLEŞİ | NEŞE | BAĞIMSIZ BÖLÜM KAT ALANI | ENLÜFT MET ALANI | BİNGÖRLE BÖLÜM TOPLAM MET ALANI | BAĞIMSIZ BÖLÜM DİNEK ALANI | KALKINTI BİNA ALANI | BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DİNEK ALANI | ORTAM ALANLAR | BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL ÖLÇÜ ALANI | ÖLÇÜME |
|--------------------|-------------------|----------------------|-----------|--|------|--------------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------|---------------------------------|--------|
| 1. BODRUM KAT | 1 NOLU | BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 471,48 | 212,18 | 723,58 | 162,24 | 227,18 | 789,22 | | 1.682,22 | |
| 1. BODRUM KAT | 2 NOLU | BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 489,38 | 266,78 | 758,86 | 119,98 | 217,98 | 770,73 | | 7.951,130 | |
| 1. BODRUM KAT | 3 NOLU | BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 511,24 | 198,34 | 709,42 | 535,58 | 231,58 | 737,13 | | 7.951,130 | |
| 1. BODRUM KAT | 4 NOLU | BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 551,88 | 256,75 | 798,55 | 119,89 | 217,98 | 737,13 | | 7.951,130 | |
| 1. BODRUM KAT | 5 NOLU | BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 511,24 | 198,88 | 795,88 | 535,55 | 231,58 | 737,13 | | 1.581,589 | |
| 1. BODRUM KAT | 6 NOLU | BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 511,24 | 215,38 | 726,18 | 549,98 | 238,28 | 778,73 | | 7.951,130 | |
| 1. BODRUM KAT | 7 NOLU | BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 488,82 | 204,12 | 722,74 | 588,82 | 219,88 | 778,73 | | 1.961,130 | |
| 1. BODRUM KAT | 8 NOLU | BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 498,74 | 215,38 | 784,52 | 519,88 | 238,28 | 778,73 | | 7.951,130 | |
| 1. BODRUM KAT | 9 NOLU | BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 511,24 | 194,88 | 706,68 | 515,58 | 231,58 | 737,13 | | 1.961,130 | |
| 1. BODRUM KAT | 10 NOLU | BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 888,18 | 474,15 | 1.362,34 | 888,82 | 487,55 | 1.387,37 | | 14.081,830 | |
| ZEMİN KAT | 11 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 178,58 | 34,88 | 213,48 | 133,58 | 38,88 | 178,58 | | 248.290 | |
| ZEMİN KAT | 12 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 173,88 | 34,83 | 208,71 | 181,91 | 34,83 | 218,54 | | 238.660 | |
| ZEMİN KAT | 13 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 173,88 | 34,83 | 207,71 | 181,91 | 34,83 | 218,54 | | 238.660 | |
| ZEMİN KAT | 14 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 173,88 | 34,83 | 207,71 | 181,91 | 34,83 | 218,54 | | 238.660 | |
| ZEMİN KAT | 15 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 173,88 | 34,83 | 207,71 | 181,91 | 34,83 | 218,54 | | 238.660 | |
| ZEMİN KAT | 16 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 173,58 | 38,88 | 212,58 | 181,54 | 38,88 | 222,54 | | 248.590 | |
| ZEMİN KAT | 17 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 178,58 | 38,88 | 217,58 | 181,54 | 38,88 | 222,54 | | 248.590 | |
| ZEMİN KAT | 18 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 172,88 | 34,83 | 207,71 | 181,91 | 34,84 | 218,58 | | 238.660 | |
| ZEMİN KAT | 19 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 173,88 | 34,83 | 207,71 | 181,91 | 34,84 | 218,58 | | 238.660 | |
| ZEMİN KAT | 20 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 178,58 | 38,88 | 217,58 | 181,58 | 38,88 | 222,54 | | 248.590 | |
| ZEMİN KAT | 21 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 172,88 | 34,21 | 207,08 | 181,54 | 34,21 | 218,05 | | 227.880 | |
| ZEMİN KAT | 22 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 172,88 | 34,21 | 207,08 | 181,54 | 34,21 | 218,05 | | 227.880 | |
| ZEMİN KAT | 23 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 173,58 | 38,88 | 212,58 | 181,58 | 38,88 | 222,54 | | 248.590 | |
| ZEMİN KAT | 24 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 173,88 | 34,84 | 207,72 | 181,91 | 34,84 | 218,58 | | 238.660 | |
| ZEMİN KAT | 25 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 172,88 | 34,84 | 207,72 | 181,91 | 34,84 | 218,58 | | 238.660 | |
| ZEMİN KAT | 26 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 178,58 | 38,88 | 217,58 | 181,54 | 38,88 | 222,54 | | 248.590 | |
| ZEMİN KAT | 27 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 178,58 | 38,88 | 217,58 | 181,54 | 38,88 | 222,54 | | 248.590 | |
| ZEMİN KAT | 28 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 173,88 | 34,84 | 207,72 | 181,91 | 34,84 | 218,58 | | 238.660 | |
| ZEMİN KAT | 29 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 173,88 | 34,84 | 207,72 | 181,91 | 34,84 | 218,58 | | 238.660 | |
| ZEMİN KAT | 30 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 173,88 | 34,84 | 207,72 | 181,91 | 34,84 | 218,58 | | 238.660 | |
| ZEMİN KAT | 31 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 173,88 | 34,84 | 207,72 | 181,91 | 34,84 | 218,58 | | 238.660 | |
| ZEMİN KAT | 32 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 178,58 | 38,88 | 217,58 | 181,58 | 38,88 | 222,54 | | 248.590 | |
| ZEMİN KAT | 33 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 182,82 | 40,88 | 223,62 | 183,58 | 40,88 | 223,62 | | 252.880 | |
| ZEMİN KAT | 34 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 178,58 | 38,31 | 216,89 | 184,27 | 38,31 | 223,58 | | 248.590 | |
| ZEMİN KAT | 35 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 178,58 | 38,31 | 216,89 | 184,27 | 38,31 | 223,58 | | 248.590 | |
| ZEMİN KAT | 36 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 178,58 | 38,31 | 216,89 | 184,27 | 38,31 | 223,58 | | 248.590 | |
| ZEMİN KAT | 37 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 178,58 | 38,31 | 216,89 | 184,27 | 38,31 | 223,58 | | 248.590 | |
| ZEMİN KAT | 38 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 182,82 | 40,88 | 223,62 | 183,58 | 40,88 | 223,62 | | 252.880 | |
| ZEMİN KAT | 39 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 182,82 | 40,88 | 223,62 | 183,58 | 40,88 | 223,62 | | 252.880 | |
| ZEMİN KAT | 40 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 178,58 | 38,31 | 216,89 | 184,27 | 38,31 | 223,58 | | 248.590 | |
| ZEMİN KAT | 41 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 178,58 | 38,31 | 216,89 | 184,27 | 38,31 | 223,58 | | 248.590 | |
| ZEMİN KAT | 42 NOLU | ASMA KATLI BALATHANE | - | MARMARA METAL İNŞAATLARI T.C. A.Ş. VE HİS. | TAM | 248,84 | 41,27 | 290,31 | 258,32 | 41,27 | 299,59 | | 318.680 | |







T.C
DİLOVASI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü

MİMARİ PROJE

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

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

| | | | | |
|-------------------|------------|--------|--------------|-------------------|
| PROJE Müellifinin | ADI SOYADI | ÜNVANI | ODA Sicil No | BELEDİYE Sicil No |
| | IRFAN MERT | MİMAR | 18864 | — |

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

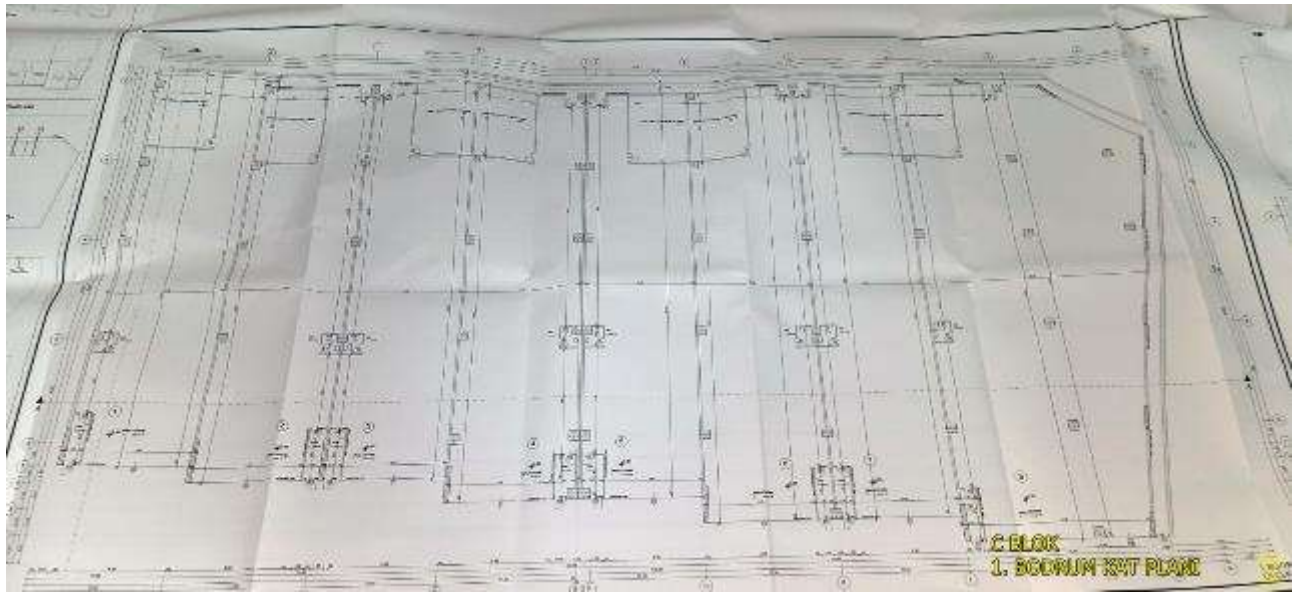
Irfan MERT
Mimar
MİMAR İRFAN MERT

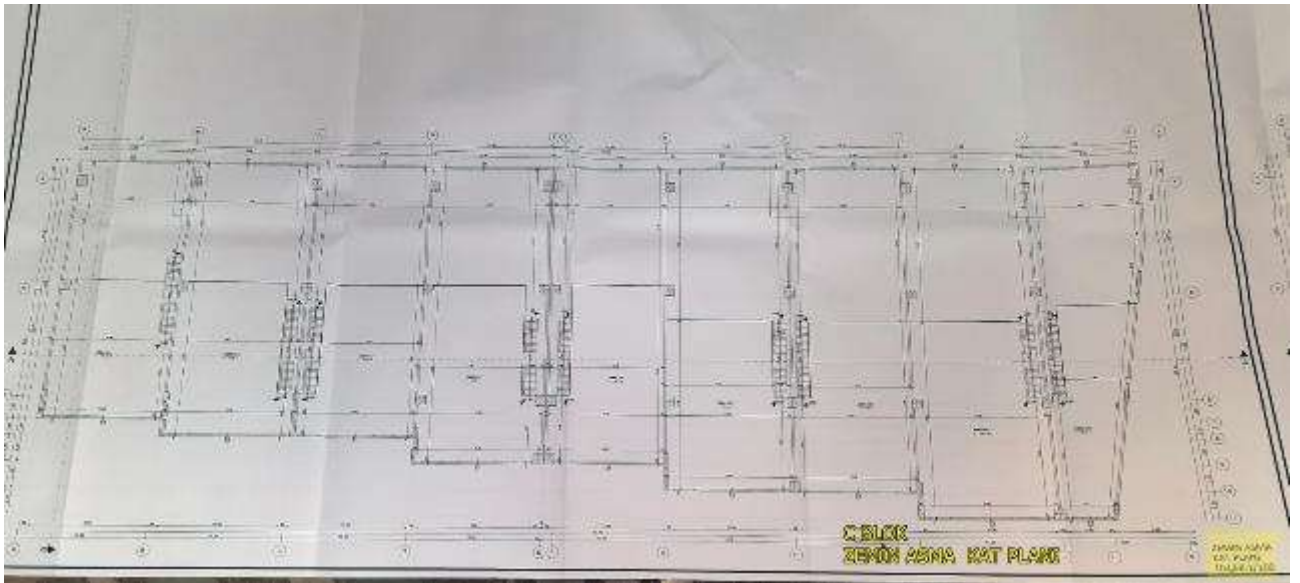
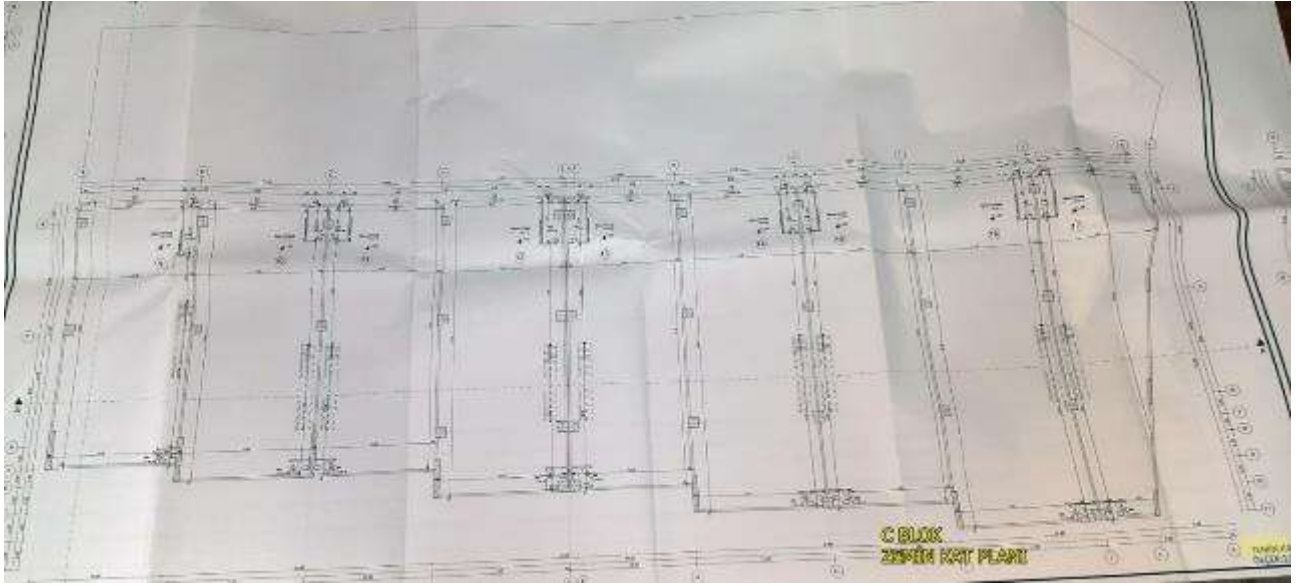
YAPILMAK İSTENEN İNŞAATIN PROJELERİ İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, İMAR PLANI VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.

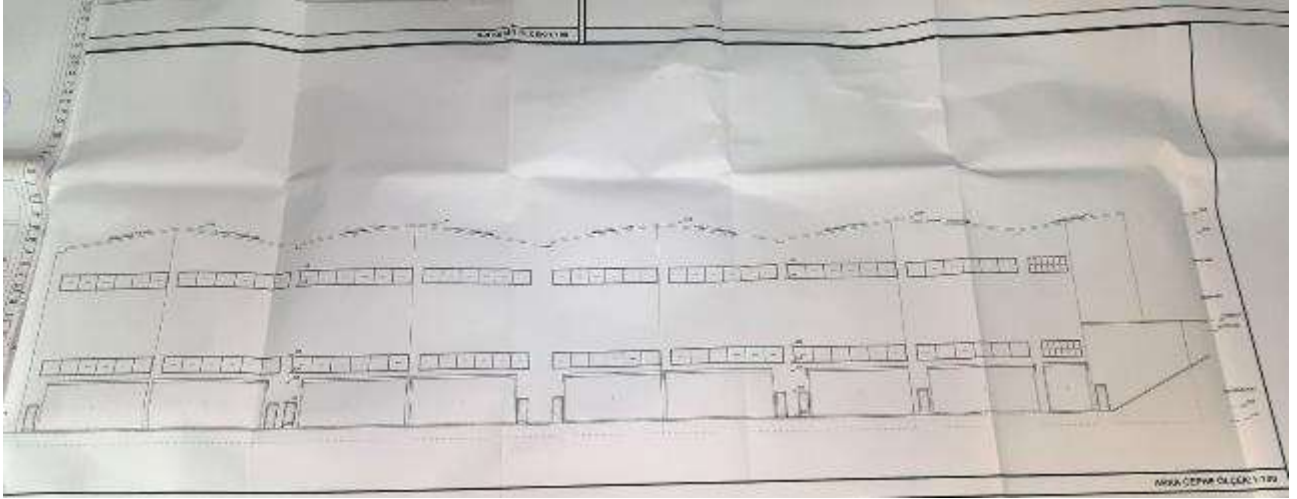
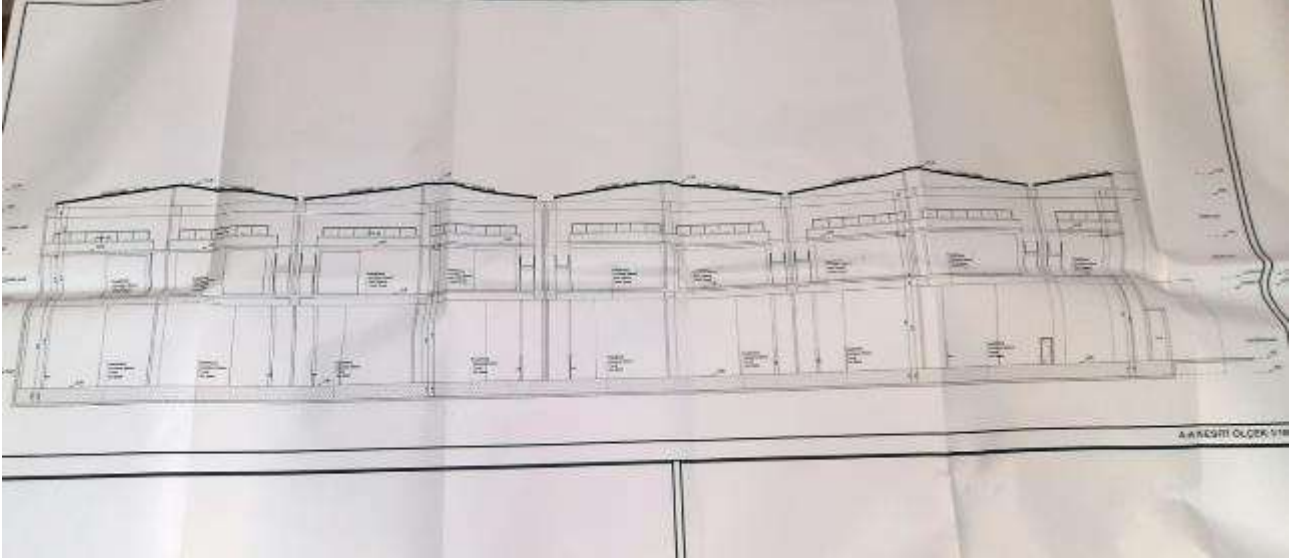
BU PROJEDE BELEDİYE ONAYI
5070 SAYILI KANUN GEREĞİ DİJİTAL OLARAK YAPILMIŞTIR.

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

| C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ | | | | | | | | | | | TOPLAM İNŞAAT ALANI | | |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------|--|-------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|------|
| BULUNDUĞU KAT | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | MALİTANE | ARSA PAYI | MALİKLERİ | HİSSE | BAGIMSIZ BÖLÜM NET ALANI | BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI | BAGIMSIZ BÖLÜM TOPLAM NET ALANI | BAGIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI | BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALANI | ORTAK ALANLAR | BAGIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI | ÖZEL |
| 1. BODRUM KAT | 1 NOLU | MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 158,78 | 52,96 | 411,50 | 384,49 | 99,80 | 444,29 | 859,47 | |
| 1. BODRUM KAT | 2 NOLU | MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 190,61 | 52,94 | 443,55 | 410,09 | 57,33 | 467,47 | 492,69 | |
| 1. BODRUM KAT | 3 NOLU | MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 302,15 | 52,94 | 415,09 | 380,69 | 57,33 | 436,02 | 463,20 | |
| 1. BODRUM KAT | 4 NOLU | MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 410,45 | 52,94 | 463,39 | 438,51 | 57,33 | 495,84 | 521,62 | |
| 1. BODRUM KAT | 5 NOLU | MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 380,46 | 52,94 | 433,40 | 407,49 | 57,33 | 464,82 | 490,66 | |
| 1. BODRUM KAT | 6 NOLU | MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 438,34 | 52,94 | 491,28 | 458,48 | 57,33 | 516,82 | 542,90 | |
| 1. BODRUM KAT | 7 NOLU | MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 407,44 | 52,94 | 460,38 | 426,93 | 57,33 | 484,26 | 509,44 | |
| 1. BODRUM KAT | 8 NOLU | MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 679,69 | 52,94 | 932,63 | 812,94 | 57,33 | 870,27 | 985,45 | |
| ZEMİN KAT | 9 NOLU | A.ŞİRK KATLI MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 235,42 | 120,36 | 355,78 | 254,40 | 120,36 | 374,76 | 399,94 | |
| ZEMİN KAT | 10 NOLU | A.ŞİRK KATLI MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 268,01 | 135,26 | 403,27 | 285,88 | 135,26 | 421,15 | 446,33 | |
| ZEMİN KAT | 11 NOLU | A.ŞİRK KATLI MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 251,41 | 125,70 | 377,11 | 267,97 | 125,70 | 393,67 | 418,85 | |
| ZEMİN KAT | 12 NOLU | A.ŞİRK KATLI MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 288,11 | 155,26 | 443,37 | 313,48 | 155,26 | 468,74 | 493,92 | |
| ZEMİN KAT | 13 NOLU | A.ŞİRK KATLI MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 270,53 | 144,16 | 414,69 | 290,94 | 144,16 | 436,10 | 461,28 | |
| ZEMİN KAT | 14 NOLU | A.ŞİRK KATLI MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 315,73 | 154,42 | 470,15 | 335,47 | 154,42 | 489,89 | 515,07 | |
| ZEMİN KAT | 15 NOLU | A.ŞİRK KATLI MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 236,52 | 143,96 | 440,48 | 314,39 | 143,96 | 458,35 | 483,52 | |
| ZEMİN KAT | 16 NOLU | A.ŞİRK KATLI MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 340,04 | 178,72 | 518,76 | 360,22 | 178,72 | 538,94 | 564,11 | |
| ZEMİN KAT | 17 NOLU | A.ŞİRK KATLI MALİTANE | - | MARMA RA METAL İNŞAAT LER TİC. A.Ş. VE HİSSE | TAM | 224,53 | 102,02 | 330,55 | 248,02 | 102,02 | 350,05 | 374,22 | |
| | | | | | | | | | | | 3216,390 | 3644,42 | |
| | | | | | | | | | | | TOPLAM İNŞAAT ALANI= | 3644,42 | |
| | | | | | | | | | | | GENEL TOPLAM İNŞAAT ALANI= | 38697,76 | |







YAPI RUHSATI

| | | | | | | | |
|---|--|---------------------------|--|--------------------------------|--|----------------------------|--|
| 1. Form YAPİ RUHSATI - DÜZLAĞI BELEDİYESİ | | | | 131748402 | | | |
| 2. Ruhsatın yapıldığı yer | | 3. Ruhsatın yapıldığı yer | | 10. Ruhsatın tarihi | | 12. Ruhsatın tarihi | |
| K: SOCAELİ | | İyi: DÜZLAĞI | | 15.05.2018 | | 2018/29 | |
| E: DÜZLAĞI | | M: SOCAELİ | | 14. Ruhsatın yapıldığı yer | | 16. Ruhsatın yapıldığı yer | |
| M: SOCAELİ | | M: SOCAELİ | | 17.04.2008 | | 30.06.2017 | |
| M: SOCAELİ | | M: SOCAELİ | | 18. Ruhsatın yapıldığı yer | | 19. Ruhsatın yapıldığı yer | |
| M: SOCAELİ | | M: SOCAELİ | | 19.04.2008 | | XOCUW SAKARYI ALAM | |
| M: SOCAELİ | | M: SOCAELİ | | 21. Ruhsatın yapıldığı yer | | 22. Ruhsatın yapıldığı yer | |
| M: SOCAELİ | | M: SOCAELİ | | DÜZLAĞI YAPU MÜHÜRÜ | | 28.12.2017 | |
| M: SOCAELİ | | M: SOCAELİ | | 24. CED ruhsatın yapıldığı yer | | 25. Ruhsatın yapıldığı yer | |
| M: SOCAELİ | | M: SOCAELİ | | 12.11.2017 | | 26. Ruhsatın yapıldığı yer | |
| M: SOCAELİ | | M: SOCAELİ | | 12.11.2017 | | 27. Ruhsatın yapıldığı yer | |

18.05.2018

Yapı Sahibinin

24. Adı Soyadı: H. Y. ...
25. Bağlı olduğu vergi dairesi no: ...
26. Vergi kimliği no: ...
27. Kimlik no: ...
28. Doğum tarihi: ...

Yapı Mühendisinin

29. Adı Soyadı: ...
30. Doğum tarihi: ...
31. Kimlik no: ...
32. Mühür no: ...

Şantiye Şefinin

33. Adı Soyadı: ...
34. Doğum tarihi: ...
35. Kimlik no: ...
36. Mühür no: ...

Form - Üzerindeki Kısmıyla İlgili Özellikler

| | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 37. 1. Katman yüksekliği: ... | 38. 2. Katman yüksekliği: ... | 39. 3. Katman yüksekliği: ... | 40. 4. Katman yüksekliği: ... |
| 41. 5. Katman yüksekliği: ... | 42. 6. Katman yüksekliği: ... | 43. 7. Katman yüksekliği: ... | 44. 8. Katman yüksekliği: ... |

Yapı ile İlgili Özellikler

| | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 45. 9. Katman yüksekliği: ... | 46. 10. Katman yüksekliği: ... | 47. 11. Katman yüksekliği: ... | 48. 12. Katman yüksekliği: ... |
| 49. 13. Katman yüksekliği: ... | 50. 14. Katman yüksekliği: ... | 51. 15. Katman yüksekliği: ... | 52. 16. Katman yüksekliği: ... |

Yapının Teknik Özellikleri

| | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 53. 1. Katman yüksekliği: ... | 54. 2. Katman yüksekliği: ... | 55. 3. Katman yüksekliği: ... | 56. 4. Katman yüksekliği: ... |
| 57. 5. Katman yüksekliği: ... | 58. 6. Katman yüksekliği: ... | 59. 7. Katman yüksekliği: ... | 60. 8. Katman yüksekliği: ... |

Yapı Projeleri

| | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 61. 1. Katman yüksekliği: ... | 62. 2. Katman yüksekliği: ... | 63. 3. Katman yüksekliği: ... | 64. 4. Katman yüksekliği: ... |
| 65. 5. Katman yüksekliği: ... | 66. 6. Katman yüksekliği: ... | 67. 7. Katman yüksekliği: ... | 68. 8. Katman yüksekliği: ... |

ASLI GİBİDİR
Mimar

YAPITRUSATII

| | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|
| Yapıtıcı (Mülkiyet Sahibi) Köy, İlçe, İl | | | Yapıtılmaya Başlıyan Zaman 18.05.2018 | | | Yapıtımın Bitirildiği Zaman 20.08/2018 | | |
| Yapıtılan Emlakın Özellikleri | | | Yapıtımın Durumu | | | Yapıtımın Yürütme Kurumu | | |

B-BLOK / 42 ADET ATOLYE

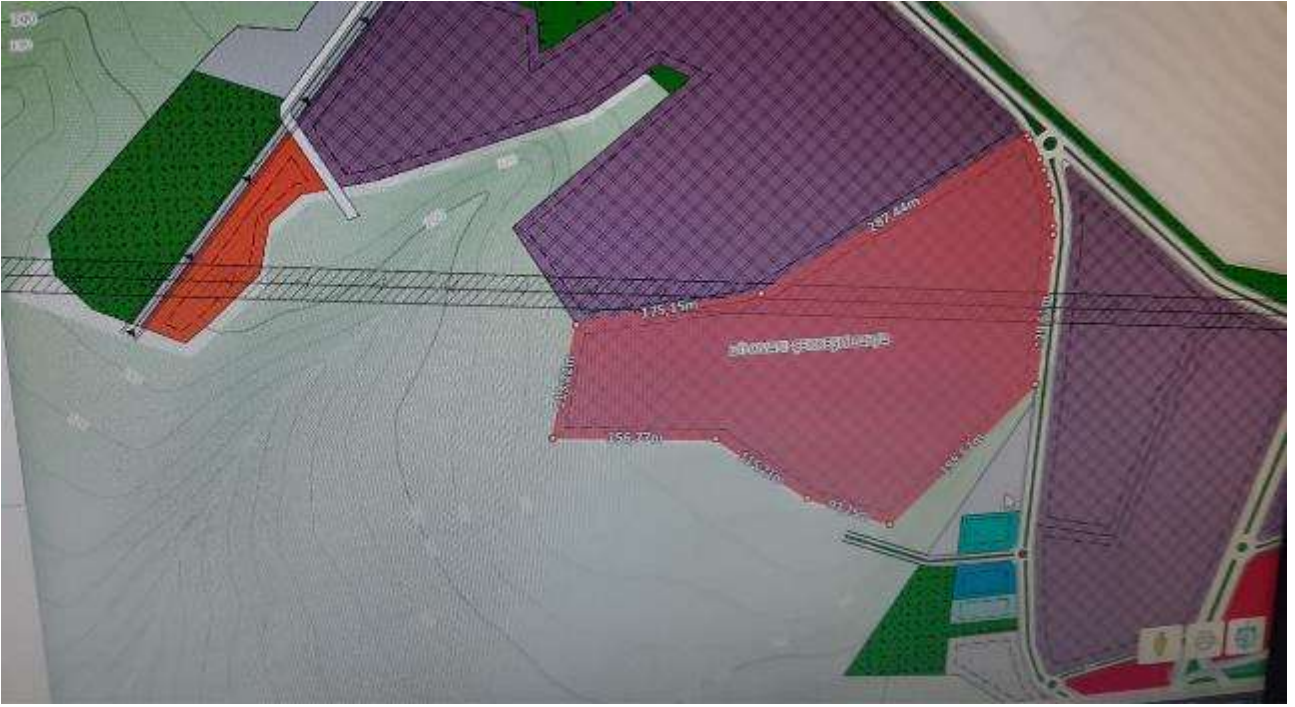
| Yapıtılmayan Kısımla İlgili Özellikler | | Yapıtılan Kısımla İlgili Özellikler | |
|--|----|-------------------------------------|----|
| 1. Baza | 42 | 65. Baza | 42 |
| 2. Çatı | | 66. Çatı | |
| 3. Duvar | | 67. Duvar | |
| 4. Pencere | | 68. Pencere | |
| 5. Tavan | | 69. Tavan | |
| 6. Zemin | | 70. Zemin | |
| 7. Elektrik | | 71. Elektrik | |
| 8. Su | | 72. Su | |
| 9. Gaz | | 73. Gaz | |
| 10. Isınma | | 74. Isınma | |
| 11. Havalandırma | | 75. Havalandırma | |
| 12. Diğer | | 76. Diğer | |

| | | | |
|-------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Yapıtımın Durumu | | | |
| 1. Tamamlandı | <input type="checkbox"/> | 2. Tamamlanmadı | <input type="checkbox"/> |
| 3. Bina | <input type="checkbox"/> | 4. Diğer | <input type="checkbox"/> |

| Mülkiyet Sahibi | | Yapıtımın Durumu | |
|--|-------------------|------------------|-----------------------|
| 1. Adı Soyadı | 2. T.C. Kimlik No | 1. Durum | 2. Durumun Açıklaması |
| Deniz Yaptı Tamamlama İnşaat Tic. A.Ş. | | 1. Durum | 2. Durumun Açıklaması |

İMAR DURUMU





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 buldukları 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**

İşin : 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 Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamında giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkula bağlı hak ve borçlanım değerlemesi" hizmetini yerine yetkisi verilmesi usulü ile gıbetilmiştir.

Kurulu yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurulumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet 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 Kurulumuza 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 kişilerin, bu durumu tevkif edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bütüne kamu kişileri için de uygulanacağı ve dolayıyla bu kişilerin oradan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından tespit edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile bağlantılı olarak 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 kasabası personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlayacak kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (a) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevkif edecek belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin kapsamına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gerçekleştirilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile bağlantılı olarak Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

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

–Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe usulü ile hazırlanması (sözleşmeli kişilerle)

Adres: Atatürk Bulvarı No: 191 B Blok 06690 KAVAKLI D.02 ANKARA
Telefon: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
Elektronik Ad: <http://www.bddk.org.tr>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile gerçekleştirilmiştir.
Etilik Etiket <http://www.bddk.org.tr/etiket> adresinde 2013.06.29 10:48:00 tarihinde onaylanmıştır.