



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇAYIROVA / KOCAELİ

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

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALGGYO-28

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarih sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 28
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar 2 Mahallesi, 420 ada, 39 numaralı parselde kayıtlı A Blok Veri Merkezi, B Blok Operasyon Merkezi olarak inşaa edilmiş "Arsa" vasıflı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	16.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	22.12.2016 / 2016-HALKGYO-28
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	23.11.2016 tarihinde, saat 14:48 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır. <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil eden takyidat kaydı bulunmadığı kanaatine varılmıştır.</i>
İMAR DURUMU	Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın bulunduğu parselin de ait olduğu "15.05.2014 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şekerpınar Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Ayrık Nizam, 5 Kat, 'Ticaret Alanı'na isabet etmekte olup, Taks: Tip İmar Yönetmeliği, Emsal: 1,20, Çekme mesafeleri yoldan 5,60m, diğer cephelerden 10m yapılaşma koşulları"na haiz olduğu şifahen öğrenilmiştir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölüm için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	BİR YAPI BİTMİŞ. BİR YAPI %90 İNŞAAT SEVİYESİ HALİNDE KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 158.506.000,-TL %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDAN KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 165.522.000,-TL TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 840.000,-TL TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ : 10.080.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-12
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	12
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	12
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	13
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	13
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	13-...-20
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	20-21
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	21
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	21-22
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	22-...-25
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	25
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25-...-28
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	28
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	28
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	28-28
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	29
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	29
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	29
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	29
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	30
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	30
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	30
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	30-31
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	31-32
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	32-33
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	33

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	33
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	33
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	33
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	33-34
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	35
7 - SONUÇ	35
8 - EKLER	36
8-1 Uydu Fotoğrafı	36
8-2 Fotoğraflar	37-...-42
8-3 Belgeler	43-...-64
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	64
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	65
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	65
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	66
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	67
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	68

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 22.12.2016 tarihinde 2016-HAL�GYO-28 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

16.12.2016 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde 16.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 22.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada, 39 parselde "Arsa" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar2 Mahallesinde konumlu gayrimenkulün piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

Kocaeli İli Hakkında Genel Bilgiler:



(Çayırova İlçe Haritası)



Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40 D 31 '- 41°13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze 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 oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır. 2011 yılı itibarıyla nüfusu 1.601.720'dir. İlin yıllık nüfus artış hızı %27'dir. Km²'ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

Kocaeli ilinde dağlar toplam alanın % 18.8'ini oluşturmaktadır. Kuzeyde Kocaeli yarımadasında tek tek tepeler halinde olup, güney kesiminde ise sıradağlar (Samanlı dağları) halindedir. İzmit'in kuzeyinde hiçbir tepenin denizden yüksekliği, 350 metreyi aşmaz. Samanlı dağları, Armutlu yarımadasından başlayıp, güneybatıdan il alanına girer. Bu dağlar, batı-doğu doğrultusunda uzanır. 130 km uzunlukta, 30 km genişliğindedir. Kocaeli ilinin en yüksek dağı, güneydoğusunda bulunan 1601 rakımlı Kartepe'dir. İldeki diğer önemli dağlar Dikmen Dağı (1.387), Naldöken Dağı (1.125m), Naz Dağı (917 m) ve Çene Dağı' dır (646). Kocaeli ilinin genelinde platolar gözlenir ve % 74.6 oranında bir alanı kaplar. Daha çok aşınım düzlüğü niteliğinde olan platolar, derelerin oluşturduğu vadilerle yırtılmıştır. Düzlükleri körfezin kuzey kıyısında, Derince-Körfez ilçeleri ile güney kıyısında Değirmendere-Başiskele arasında bulunur. En önemli ovalar, İzmit kenti ile Sapanca Gölü arasında kalan İzmit ovası, Dilovası, Karamürsel'deki Altınova ve İzmit Körfezi Sapanca gölleri arasında kalan. İzmit ovasının yüzölçümü 70 km², yüksekliği 10 m dir. Sulak ve verimli arazi olup tarıma elverişlidir. Ayçiçeği, mısır, sebze ve kavakçılık yapılmaktadır. İl sınırları içerisinde önemli sayılabilecek akarsu yoktur. Ancak irili ufaklı çay ve dereler bulunur. Bunların bir bölümü Karadeniz'e, bir bölümü de Marmara'ya dökülmektedir. Karadeniz'e dökülen akarsuların akışları genellikle düzensizdir. En önemlileri Kocadere, Kaynarca deresi, Doğancı Çayı ve Sarısu deresidir. Marmara denizine dökülen akarsuların en önemlilerinden biri, Tavşanlı (Dilovası) deresidir. Uzunluğu 12 km kadar olup diğer önemli dereler Çayıova, Hatıpdere, Ağadere, Dereboğazidere, Erenlerdere, Memelidere, Bekirdere, Serindere, Yalakdere ve Çenesuyu deresidir. Kocaeli il sınırları içerisinde Sapanca ve Hersek gölleri bulunmaktadır. İzmit Körfezi'nin 17 km doğusundan başlayarak 16 km doğuya doğru uzanan ve 7 km'si Kocaeli sınırları içerisinde kalan Sapanca Gölü'nün genişliği kuzey-güney doğrultusunda 5.5 km, yüzölçümü 47 km²' dir. Bu gölde su ürünleri olarak yayın, turna, alabalık, tatlı su kefalı, sazan ve kerevit gibi ürünler bulunmaktadır. Ayrıca bu gölden Adapazarı şehri ile bir kısım Kocaeli sanayi kuruluşlarının su ihtiyacı karşılanmaktadır. İzmit kentine su sağlayan Kirazdere (Yuvacık) Barajı'nın ardında yer alan yapay göl ise 1.74 km²' lik bir alanı kaplar. Kocaeli ilinin Samanlıdağları kesimi ormanlarla kaplıdır. Genellikle dağların yukarı kesimleri iğne yapraklı ağaçlarla, aşağı kısımları geniş yapraklı ağaçlarla kaplıdır. Denize 4 yaklaştıkça Akdeniz ikliminin bitki örtüsüne (maki) rastlanır. İlin sahil bölgelerinde meyve, sebze ve zeytincilik hakimdir. İzmit yöresinde çam, çınar, selvi ve söğüt ağaçları vardır. Ayrıca endüstride kullanılmak üzere kavak yetistirilir. Bu



amaçla İzmit' te kurulmuş olan Kavakçılık Araştırma Enstitüsü; kavak türünün ıslahı için en uygun tesis ve işletme metodlarını araştırmaktadır. SEKA'nın da körfezin karşı (güney) kıyısında büyük sahaları kapsayan koruları vardır. Ayrıca İzmit Körfezi'nin kuzey ve doğusunu dar bir şerit halinde bir orman altı tipi olan makiler çevirir. Bu bölümde iklim uygun olduğundan sebze ve meyve yaygındır.

İklim

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyılarının iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 41, 6° C (11 Ağustos 1970), en düşük hava sıcaklığı -8,7 ° C (4 Şubat 1960), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8°C' dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm' yi aşar. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm' nin de altına düşer (784, 6 mm). Samanlı Dağları'nın Körfez'e bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Bitki Örtüsü

Kocaeli'de daha çok Akdeniz ve Karadeniz bitki topluluklarına rastlanır. İlin sınırları içerisinde endemik bitki yaşama ortamı olan alanlar ve endemik bitki türü bulunmamaktadır. İl sınırları içinde daha çok buğdaygiller, engerekotugiller, çançifeğigiller, karanfilgiller, topluçiçekgiller, sarmaşıkgiller, turpgiller, sütleğengiller, kayingiller, nanegiller ve baklagiller yetişmektedir. Kocaeli sınırları içerisinde bölgeye ait çok ender hayvan türleri yaşama ortamı olan alanlar bulunmamaktadır. Karasal türler ve aynı türe ait topluluklar olarak; sürüngenler (kaplumbağa, büyük yeşil kertenkele, lekeli ince kertenkele), kuşlar (alakarga, serçe, çulluk, bıldırcın, kara ördek, üveyik, atmaca, doğan, şahin, küçük kartal, sülün, sığırcık, kızıl gagalı dağ kargası), memeliler (tavşan, tilki, çakal, alaca sansar, yaban domuzu, orman oyucu faresi, kurt, sincap, kunduz, karaca, geyik) bulunmaktadır. İlde bulunan ve 3167 sayılı Kara Avcılığı Kanunu Uyarınca Çevre ve Orman Bakanlığı'nca belirlenen Yaban Hayatı Koruma Sahaları ve Yaban Hayvanı Yerleştirme Alanları ise şöyle sıralanır; Kandıra Seyrek, Çamkonak, Körfez Kutluca, Gebze-Yağcılar ile Karamürsel Yalakdere-Kadriye-Tahtalı Fulacık köyleri arasında sülün kuşu, Seyrek'le Ağva arasında geyik ve karaca, Kuruçeşme'nin kuzeyinde kalan alanda (Çenedağ) keklik. İzmit Körfezi'nin güneyinde ayıların bulunduğu alanlar av hayvanlarını koruma ve üretme sahalarıdır. Ayrıca Pazarçayırı, Örnekköy ve Sultaniye köylerinin batısındaki alana 2006 yılı içinde geyik salınarak bu bölgede koruma altına alınmıştır. İl sınırları içerisinde Darıca-Bayramoğlu'nda bir Kuş Cenneti bulunmaktadır. İstanbul'a 38 km mesafede bulunan Darıca Kuş Cenneti ve Temalı Parkı, kuş türleri açısından dünyada benzeri olmayan bir park haline gelmiştir. Hayvanat bahçesi, 350 çeşit hayvan ve 250'nin üzerinde bitki çeşidi, tropik merkez akvaryumu ve botanik bahçeleri ile bir bütün oluşturmaktadır.

Tarihçe

Asya ile Avrupa kıtaları arasında önemli kara ve demiryolu güzergahlarının kesiştiği bir yerde kurulan Kocaeli, bugün Marmara Bölgesi'nin ve yurdumuzun en önemli endüstri ve sanayi yerleşimlerinden biridir. Kocaeli'nin tarihi çok daha eski çağlara uzanır. İl çağlarda, Bithynia adı



verilen bölgede kurulan kentler, sırasıyla, Olbia, Astakos, Nicomedia, İznikmid, İzmid ve Kocaeli adlarını almıştır. Trakya'dan gelen Megaralılar M.Ö 712'de İzmit Körfezi'nin güneyindeki Başiskele yöresine yerleşerek Astakos adı verilen bir kent kurdular. Astakos halkı M.Ö 262 yılında, bugünkü İzmit'in bulunduğu alanda kurulan bölgeye yerleşmiştir. Britanya Krallığı'nın yıkılıncaya kadar başkenti kalavak bu kente, kurucusundan dolayı Nicomedia adı verilir. ROMA - BİZANS DÖNEMİ Roma İmparatoru Diocletian, 284 yılında Nicomedia'yı işgal ederek Roma İmparatorluğu'nun başkenti yaptı. Bu dönemde şehir, Roma, Antakya ve İskenderiye'den sonra dünyanın dördüncü büyük kenti haline geldi. Fakat Büyük Konstantin tarafından İstanbul'un imparatorluğun merkezi yapılması ve İmparator Jüstinyen'in de Kadıköy-İzmit arasındaki yolu askeri nedenlerle kapatarak ulaşımı İznik üzerinden sağlamasıyla Nicomedia, eski önemini kaybetti. SELÇUKLU DÖNEMİ Kocaeli Türk egemenliğine ilk olarak 11. yüzyılın sonlarında Selçuklular zamanında (1078) geçti. İznik'in Anadolu Selçuklu Devleti'nin başkenti olmasıyla birlikte kentin önemi iyice arttı. Ancak Haçlı Seferleri sırasında kısa bir süre Haçlı Ordusu komutanı Aleksios Komnenos tarafından işgal edilen kentin, Türk egemenliğine kesin olarak geçişi ise Orhan Bey döneminde oldu. Selçuklu döneminden günümüze Haçlı Seferleri'nde yağmalanması nedeniyle kalan eser sayısı oldukça azdır. OSMANLI DÖNEMİ Kocaeli, Osman Bey ve oğlu Orhan Bey'in uç beylerinden Akçakoca tarafından 1337 yılında Osmanlı topraklarına katıldı. Nikomedyaya Osmanlı egemenliğine geçtikten sonra, önce İznikmid, daha sonra İzmid (İzmit) adını almıştır. Şehir en parlak dönemine Kanuni Sultan Süleyman zamanında ulaştı. 19. yüzyılda İstanbul-İzmit arasında işleyen ve 1873 yılından itibaren de Haydarpaşa-Ankara güzergahında faaliyet gösteren demiryolunun kente ulaşmasından sonra Kocaeli'nin ticari ve sosyal yaşamı canlanmaya başladı. Kent, 1888 yılında bağımsız sancak oldu ve ismi İzmit olarak değiştirildi. Daha sonra bölgeye fatihi Akçakoca'dan dolayı Akçakoca'nın yurdu manasına gelen 'KOCAELİ' adı verildi. CUMHURİYET DÖNEMİ 1. Dünya Savaşı'nın getirdiği yıkımlar sonucu önemini bir süre yitiren ve sırasıyla önce İngilizler (6 Temmuz 1920) ardından Yunanlılar (28 Nisan 1921) tarafından işgal edilen Kocaeli, 28 Haziran 1921'de Türk Orduları tarafından işgalden kurtarıldı. Kocaeli'nin Başiskele, Darıca, Dilovası, Çayırova, İzmit, Derince, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Kartepe ve Körfez olmak üzere toplam on iki ilçesi bulunmaktadır. Kocaeli, Cumhuriyetle birlikte özellikle sanayileşme alanında en hızlı gelişen illerimizden birisi olmuştur. Bunun başlıca nedeni İstanbul'a yakınlığı ve ulaşım imkanlarının çeşitliliğidir. 1934 yılında İzmit'te ilk kağıt üretim tesisi olan İzmit Kağıt Fabrikası açılırken, bunu 1944'te ikinci selüloz ve Kağıt Fabrikası takip etmiş, Seka tesisleri 1954, 1957 ve 1959'da genişletilmiştir. Böylece günümüze kadar devam eden hızlı bir sanayileşme ile Kocaeli, Türkiye'nin ileri düzeyde sanayi bölgesi durumuna gelmiştir. Ayrıca Kocaeli ile ilgili önemli bir bilgi de, 30 derece meridyeni Köseköy'deki otoyol kavşağı köprüsünün bulunduğu yerde olduğundan Tüm Türkiye saatlerini Kocaeli'ne göre ayarlamaktadır.

Ekonomi

Kocaeli Türkiye'nin en hızlı gelişen, sanâyileşen bir ilidir. Türkiye'nin İstanbul'dan sonra en büyük sanayi merkezidir. Gayri sâfi hâsılasında sanayi sektörünün payı % 70'i aşmıştır. Bilhassa imâlât sanayi büyük ölçüde gelişmiştir. Sanayi: Kocaeli'nde sanayi denince akla imalat sanayi gelmektedir. Kocaeli imalat sanayinin Türkiye imalat sanayisi içindeki üretim payı her yıl artış göstermektedir. Halen Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi üretiminin % 13'ünü karşılamaktadır. Türkiye Ara Malları üretimi içindeki payı % 22, Türkiye Yatırım Malları üretimi içindeki payı % 10, Türkiye Tüketim Malları Üretimi içindeki payı % 3'dür. Kocaeli İmalat Sanayi içinde % 27'lik pay ile Kimya Sanayi 1. sırada yer almaktadır. Kocaeli'nde 247'si yabancı



sermayeli ilmak üzere yaklaşık 2200 önemli sanayi yatırımı bulunmaktadır. İlimizde, 13 adet organize sanayi bölgesi, 2 adet serbest bölge ve 3 adet teknopark bulunmaktadır. Tarım: Kocaeli'nin iklimi ve toprağı tarıma çok müsâittir. Fakat tarım alanları oldukça azdır, 113,000 hektar olup 100 bin hektara doğru azalmakta, tarıma elverişli arazide sanayi tesisleri yapılmaktadır. Başlıca tarım ürünleri buğday, yulaf, mısır, ayçiçeğı, şekerpancarı, tütün ve ketendir. İzmit Körfezinin çevresi sebze ekimine çok müsâittir. Senede 100 bin tona yakın sebze yetiştirilir. Domates, lahana, ıspanak, bakla, kereviz ve enginar en çok yetişen sebzelerdir. Kocaeli'nde meyvecilik te çok önemlidir. Başta elma olmak üzere kiraz, vişne, erik, şeftali, fındık, üzüm ve dut çok yetişir. Pişmaniyesi, kirazı ve fındığı, İzmit çene suyu meşhurdur. Pişmaniyesi dünyâca ünlüdür. Un, şeker ve yağdan yapılır. Ketan helvası gibi teltel olur. Yarımca ve Darıca'nın kirazı tatlı, sulu ve al renkli olup büyük tanelidir. Değirmendere'nin fındığı meşhurdur. Hayvancılık: Kocaeli'nde çayır ve mer'alar azdır. Mer'a hayvancılığı gerilemekte, fakat besicilik gelişmektedir. Ormancılık: Kocaeli orman bakımından oldukça zengin sayılır. İl topraklarının % 38'i ormanlarla kaplıdır. Ormanlardaki ağaçların çoğunluğu karaçam, kızılçam, kayın, meşe, kestane ve gürgendir. 65 köy orman içinde ve 132 köy orman kenarındadır. Her sene 60 bin m3 sanâyi odunu ile 355 bin ster yakacak odunu elde edilir. Ulaşım: Kocaeli ulaşım bakımından çok zengindir. Avrupa'yı Asya'ya bağlayan kara ve demiryolu bu ilden geçer. İstanbul-İzmit arasındaki karayolu çok şeritli ve gidiş-dönüşlü kısımları bulunan muntazam bir yoldur. Türkiye'nin en kalabalık trafiğı İstanbul-İzmit arasındadır. E-5 Karayolu İstanbul'dan sonra İzmit'e ulaşır. İzmit-Adapazarı- Bolu-Ankara güzergahından sonra güneydoğuya yönelir. İzmit'ten ayrılan bir yol körfez güneyini takip ederek Yalova ve Bursa'ya oradan Balıkesir-Manisa- İzmir'e ulaşır. Kocaeli'nin il merkezi İzmit ile ilçeleri arasındaki karayolu çok iyidir. E-6 otopan yolu İzmit'in üst kısmından geçmektedir. Avrupa'yı Asya'ya bağlayan demiryolu İzmit'in ortasından geçer. İlerde bu yol deniz kenarından geçecektir. İstanbul'da Adapazarı ve Eskişehir-Ankara-Sivas- Erzurum-Kars ile Van ve her istikamete giden bütün trenler İzmit'ten geçer. İzmit ve Derince limanlarından önemli ölçüde ihracat ve ithalat yapılır. Ayrıca kıyıda fabrika iskelelerinde yükleme ve boşaltma yapılır. Körfezin güney ve kuzey kıyıları arasında yolcu taşınır.

Nüfus Ve Demografik Yapı

Kocaeli ilinin toplam nüfusu adrese dayalı nüfus kayıt sistemi veri tabanına göre 31.12.2011 tarihi itibarıyla 1.601.720 kişidir. Kocaeli ili nüfusunun % 93,65'i (1.499.958) il ve ilçe merkezlerinde, % 6,35'i (101.762) belde ve köylerde yaşamaktadır. Kocaeli ilinin yüzölçümü Harita Genel Komutanlığı'na ait 1/1.000.000 ölçekli Mülki İdari Bölümleri Haritası vektör verisinden hesaplanarak elde edilen değere göre 3.623 km² olup, km²'ye il genelinde yaklaşık 442 kişi düşmektedir. Kocaeli ilindeki son düzenlemeler sonrasında toplam ilçe sayısı 12 olmuştur. Ayrıca Kocaeli ili ve ilçelerine bağlı 244 köy mevcuttur.

Çayırova İlçesi Genel Veriler

Çayırova ilçesi İzmit körfezinin kuzeybatısında D-100 karayolu ve TEM otoyolu arasındadır. Sabiha Gökçen Havaalanı'na 15 km mesafede olması sebebiyle havayolu ile ulaşım sağlanabilir. Kocaeli kent merkezine 59 km uzaklıktadır. 1985 yılından itibaren sanayileşme yoğunluğu ile beraber nüfusu hızla gelişmiştir. Bu hızlı kentleşme Güzeltepe'nin 1992 yılında belediye olmasına yol açmıştır. Güzeltepe Belediyesi daha sonraki yıllarda Danıştay kararıyla Çayırova Belediyesi olarak isim değiştirmiştir. İç göç hareketlerinden belde hızla etkilenmiştir. 1985'ten sonra hızla gelişen sanayi ile birlikte Çayırova'ya Anadolu'nun çeşitli yörelerinden yoğun bir göç



yaşanmıştır. Çayırova ve civarında yaygın olarak küçük çaplı tarım işletmeciliği yapılmaktadır. İzmit Körfezi'nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırılık bir alana önceden beri Çayırova denildiği bilinmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in 3 Mayıs 1484 tarihinde düzenlediği bir sefer için 300 bin kişilik ordusuyla mola verdiği çayırılık alan diye vasıflandırıldığı gibi Fatih'in otağının kurulduğu yer olarak da ifade edilmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in ölüm yeri olan bu bölge Çayırova'ya adını vermekle birlikte yeni statü ile Gebze ilçesi sınırları içerisinde kalmış, bölgenin güneyinde yer alan ve Çayırova – Yenimahalle olarak bilinen mahalleler Çayırova ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir. İlçenin nüfusu 2013 yılına göre 103.505 kişidir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(TAM)
İLİ - İLÇESİ	: KOCAELİ-ÇAYIROVA
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: ŞEKERPINAR2
SOKAĞI	:-
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: G22B19A1B
ADA NO	: 420
PARSEL NO	: 39
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ARSA
B.B. NİTELİĞİ	: -
KAT/ BB.NO	: -
ARSA ALANI	: 15652,00 m ²
ARSA PAYI	: -
YEVMIYE NO	: 9224
CİLT NO	: 54
SAHİFE NO	: 5304
TAPU TARİHİ	: 16.11.2016
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input checked="" type="checkbox"/>

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

23.11.2016 tarihinde, saat 14:48 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

16.11.2016 tarih 9224 yevmiye ile imar uygulaması sebebiyle 420 Ada, 26 Parsel iken 420 Ada, 39 Parsel olarak değiştirilmiştir.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

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

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibariyle konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
Göstergeler	YIL			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ^{*)}	2014 ^{*)}	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	45 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,0

^{*)}: Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

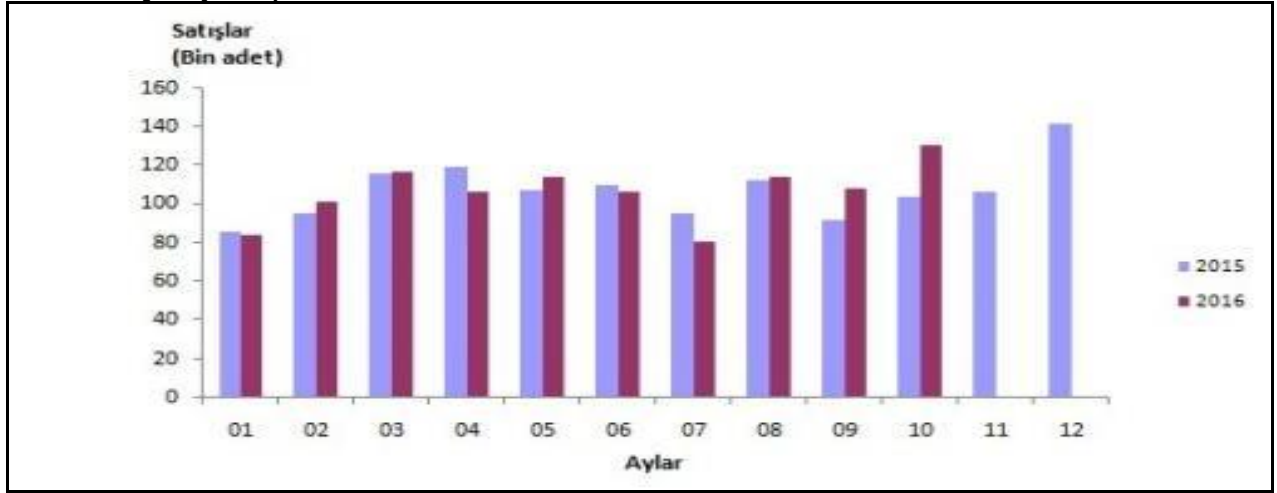
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine

yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar lirasına ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

Türkiye’de 2016 Ekim ayında 130.274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130.274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21.094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul’u, 14.449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

Konut satış sayıları, 2015-2016



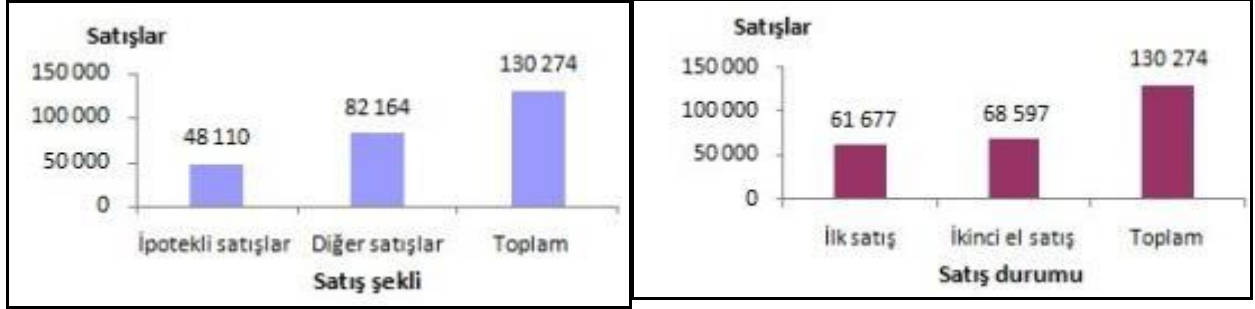
İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48.110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48.110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8.621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

Diğer satış türleri sonucunda 82.164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82.164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12.473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8.535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara’yı 4.760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



Konut satışlarında 61.677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61.677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9.996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6.318 konut satışı ile Ankara ve 3.219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

İkinci el konut satışlarında 68.597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11.098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8.131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4.670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1.566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1.566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

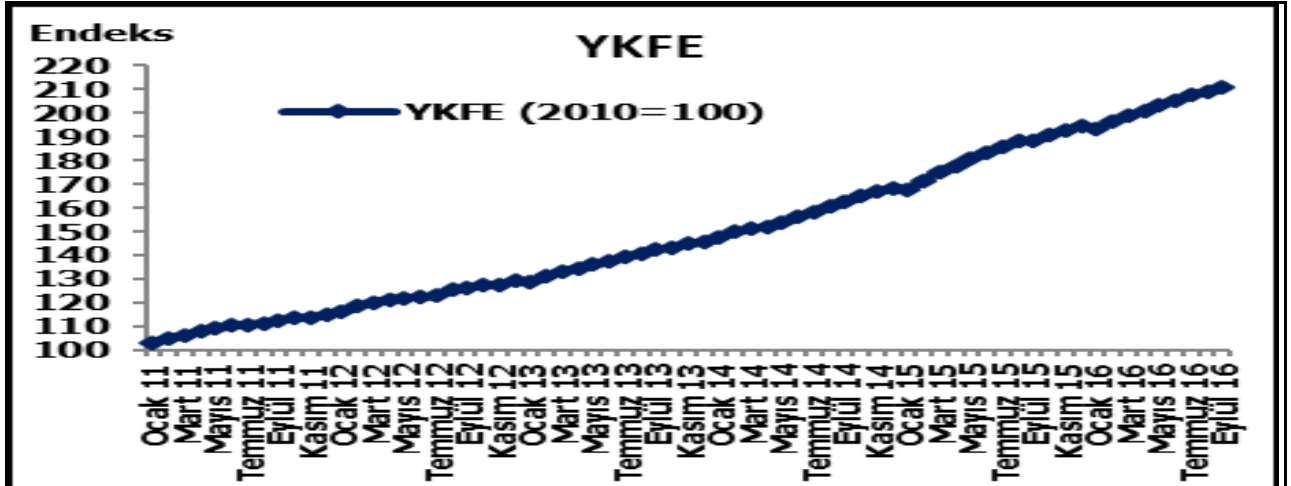
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m²** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

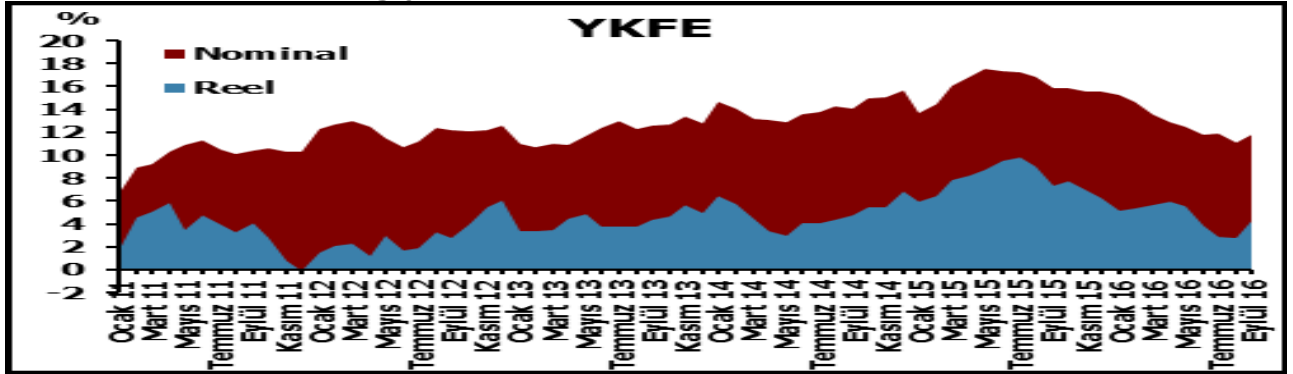
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak **210,44** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE Grafik



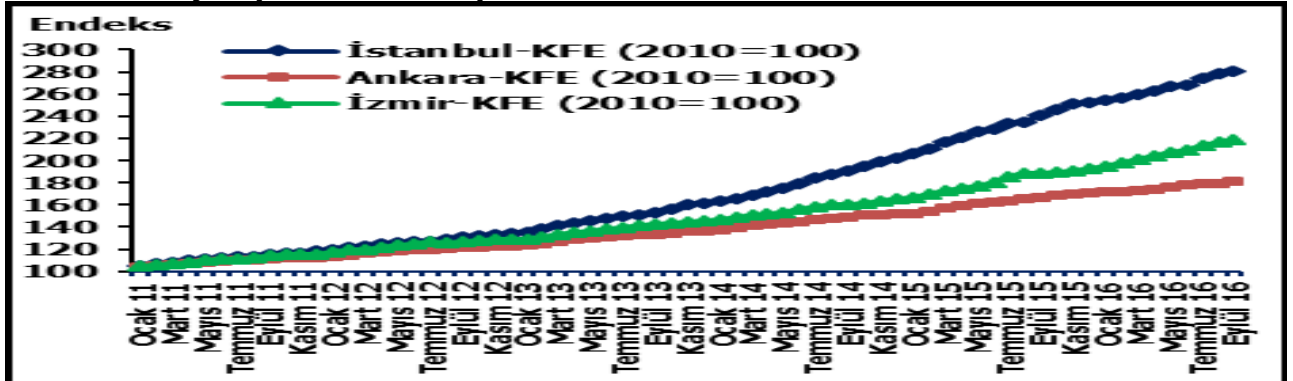
I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

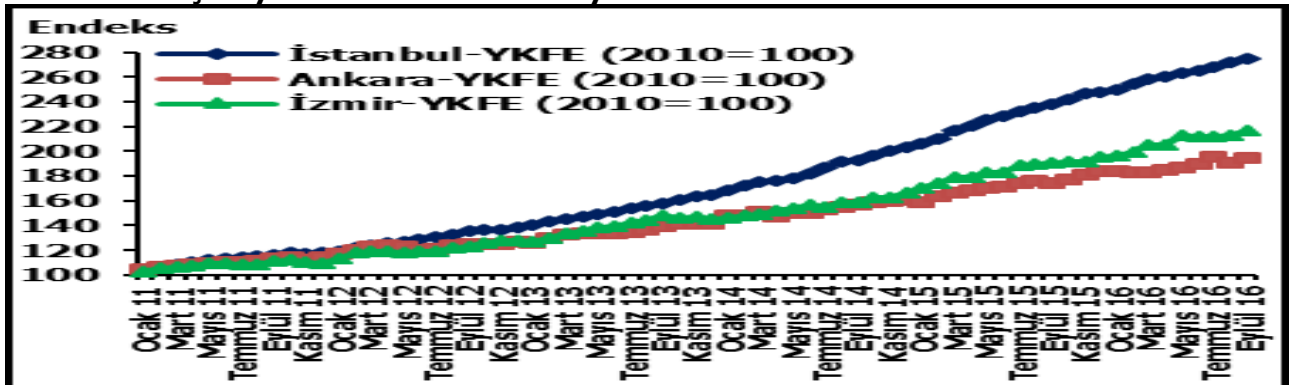
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey² bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

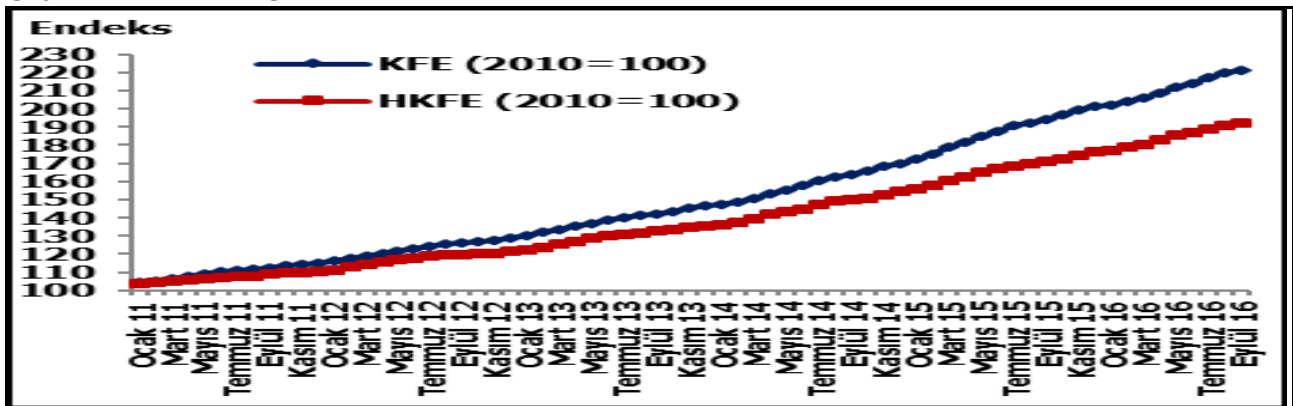


HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

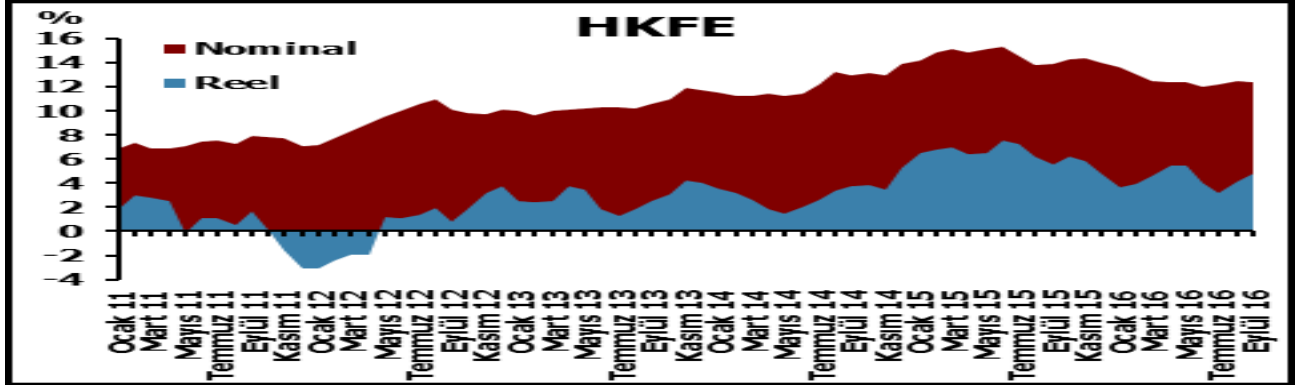
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100),3,4** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



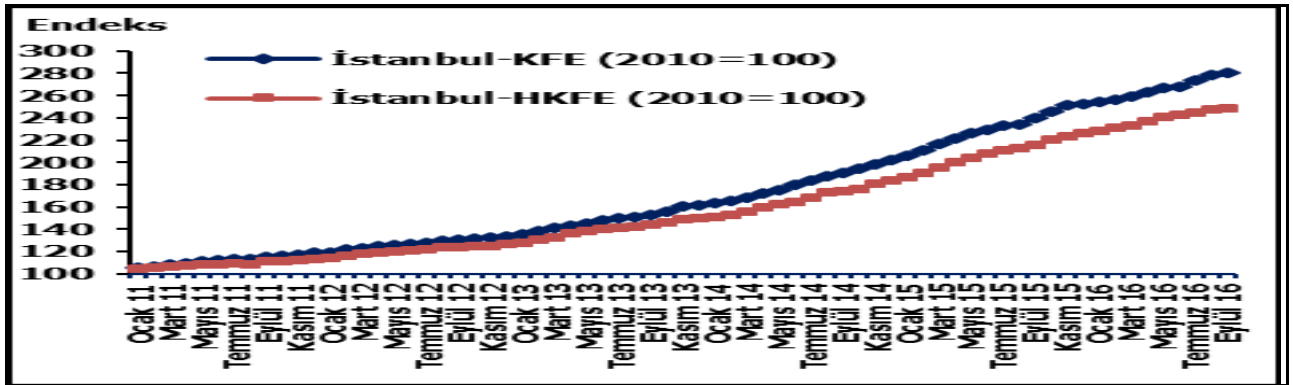
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



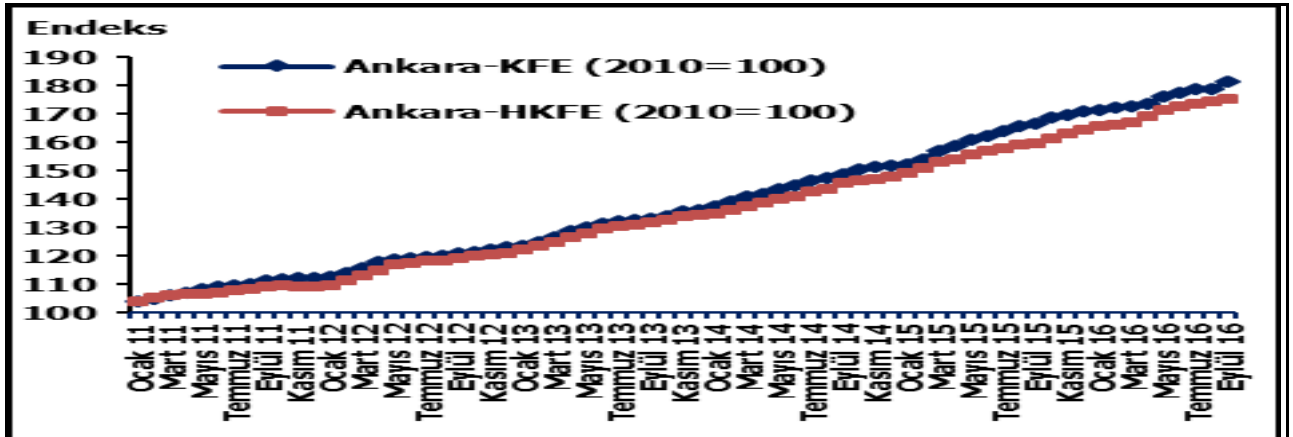
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

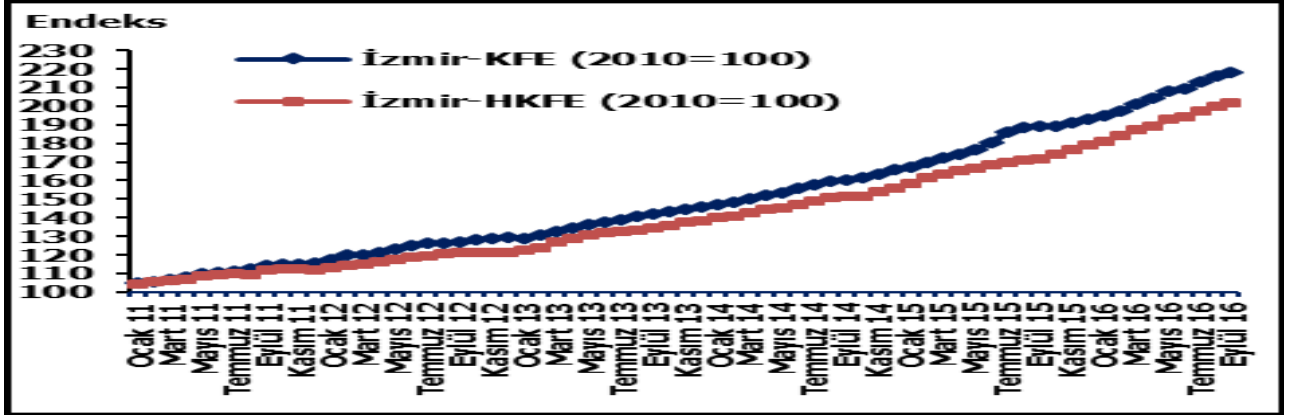
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE

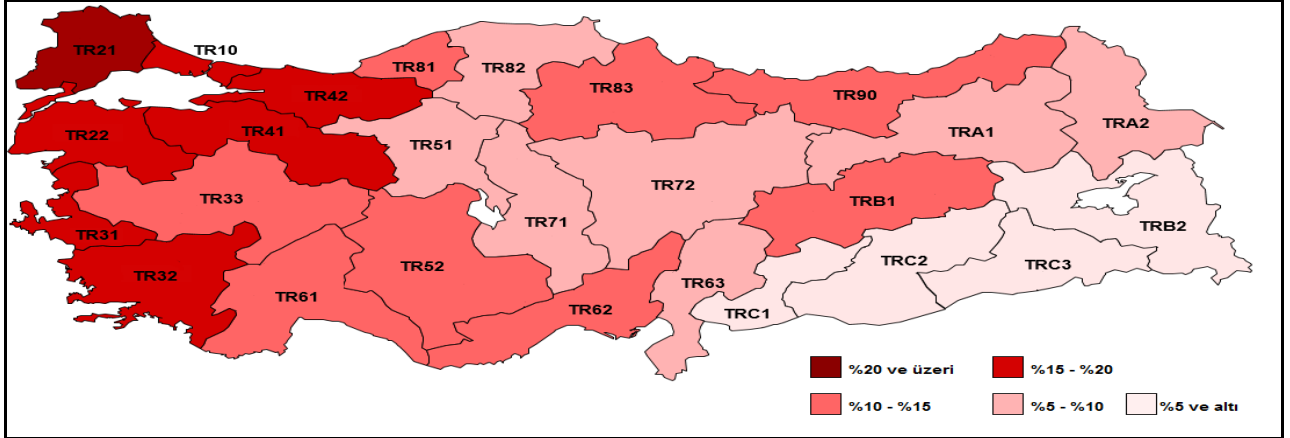


Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.



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

İmar Durumu

Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın bulunduğu parselin de ait olduğu "15.05.2014 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şekerpınar Revizyon Uygulama İmar Planına göre, Ayırık Nizam, 5 Kat, 'Ticaret Alanı'na isabet etmekte olup, Taks: Tip İmar Yönetmeliği, Emsal: 1,20, Çekme mesafeleri yoldan 5,60m, diğer cephelerden 10m yapılaşma koşulları"na haiz olduğu şifahen öğrenilmiştir.

Mimari Proje

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

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği görüşmüş olup, Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

Petek Yapı Denetim Limited Şirketi

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 40.847986 K – 29.40591 D)

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

Güneyinde E-5 (D-100), Kuzeyinde E-6 (TEM) karayolları geçen Çayırova, ulaşım ağı anlamında önemli bir noktada bulunmaktadır. İlçe merkezinin Sabiha Gökçen Havaalanı'na



15km mesafede olması hava yolu ulaşımı açısından da ilçeyi diğer illere bağlamaktadır. İlçenin hemen yakınından geçen demiryolu ve tren istasyonu ilçenin raylı ulaşım ağını da rahatlıkla kullanmasına imkan sunmaktadır.

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

Önemli Yerler	Mesafe (km)
Çayırova Belediyesi	4.9 km
Çayırova Kaymakamlığı	2.2 km
Şekerpınar Gişeleri	3.7 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	17.70 km
Boğaziçi Köprüsü	45.30 km
Osmangazi Köprüsü	21.75 km

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

Ana Gayrimenkul

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi, Fevziçakmak Caddesi üzerinde konumlu 15.652,00 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli A Blok Veri Merkezi 89, B Blok Operasyon Merkezi 89/2 kapı numaralı binalardır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Bodrum kat (2.650,37 m² alanlı); 6 adet merdiven sahanlığı, 10 adet asansör boşluğu, teknik merkez odaları, güvenlik holü, 2 adet bina girişi, 2 adet otopark girişi, 2 adet otopark çıkışı, 2 adet yangın çıkışı, otopark rampası ve otopark alanlarından oluşmaktadır. Zeminlerin ve duvarların tamamı ham beton halde olup elektrik, su, pis su v.b. tesisatlar yapılmamıştır.

Kot farkı olması sebebiyle 1. Bodrum kat açığa çıkmıştır. Dış cephe kompozit malzeme ve ısı yalıtım camı ile kaplıdır.

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

Çatı kat (560,57 m² alanlı); 6 adet merdiven sahanlığı, makine daireleri, teknik merkez odaları alanlarından oluşmaktadır. Zeminlerin ve duvarların tamamı ham beton halde olup elektrik, su, pis su v.b. tesisatlar yapılmamıştır. Diğer alanlar açık teras olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1 - SATILIK ARSA - YÜKSELEN YATIRIM GAY. - 0532 492 87 19

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, sanayi alanına isabet eden 6000m² depo ruhsatı alınmış, 4.940 m² yüzölçümlü arsa 2.850.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup, taşınmazın Ticari alana isabet etmesi göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.940 m ²	576,92 \$/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.940 m ²	519,23 \$/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.940 m ²	571,15 \$/m ²

EMSAL 2 - SATILIK ARSA - AREA GAY. - 0532 353 09 44

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, sanayi alanına isabet eden 0,80 emsal yapılaşma koşullarına haiz 7.175 m² yüzölçümlü arsa 3.587.500,-\$ bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup, taşınmazın Ticari alana isabet etmesi ve yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7.175 m ²	500,- \$/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7.175 m ²	450,- \$/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7.175 m ²	585,- \$/m ²

EMSAL 3 - SATILIK ARSA -MNK İNŞAAT EMLAK - 0538 833 40 74

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

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

EMSAL 4- SATILIK ARSA –SEÇKİN GAYRİMENKUL - 0544 927 44 16

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari alana isabet eden E:1,80 yapılaşma koşullarına haiz 3.903 m² yüzölçümlü arsa 2.000.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.903 m ²	512,43 \$/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.903 m ²	486,80 \$/m ²

EMSAL 5- SATILIK ARSA –REMAX VADİ - 0532 577 25 01

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari alana isabet eden E:1,50 yapılaşma koşullarına haiz 11.500 m² yüzölçümlü arsa 12.650.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup taşınmazın cadde üzerinde olması göz bulundurulularak pozitif yönde % 50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	11.500 m ²	1.100,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	11.500 m ²	1.045,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	11.500 m ²	1.568,- TL/m ²

EMSAL 6- SATILIK ARSA –CENTURY 21 - 0533 211 58 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari alana isabet eden, T: 0,50, E:1,50, H: 15,50 yapılaşma koşullarına haiz 2.000 m² yüzölçümlü arsa 2.700.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup taşınmazın cadde üzerinde olması göz bulundurulularak pozitif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.000 m ²	1.350,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.000 m ²	1.282,50 TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.000 m ²	1.667,25 TL/m ²

EMSAL 7- SATILIK ARSA –AREA GAYRİMENKUL - 0532 320 34 27

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi üzerinde, ticari alana isabet eden, E:1,50, yapılaşma koşullarına haiz 2.000 m² yüzölçümlü arsa 2.000.000,- \$ bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup, emsalin ana cadde üzeri konumlu olması ve lokasyonunun iyi olması göz önünde bulundurulularak negatif yönde %40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.000 m ²	1.000-\$/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.000 m ²	950,- \$/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.000 m ²	570,- \$/m ²

SATILIK BİNA EMSALLERİ

EMSAL 1 – SATILIK BİNA - REMAX KOBİ - 0532 305 36 51

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 1.490 m² yüzölçümlü arsa üzerine 2B+Z+2N.kat olarak inşaa edilmiş toplamda 2.340 m² kullanım alanlı bina 2.000.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin %5 pazarlık sonrası alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.340m ²	854,- \$/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.340m ²	812,- \$/m ²



EMSAL 2 – SATILIK FABRİKA – DENİZ EMLAK – 0533 636 10 43

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 2.700 m² kapalı 1000 m² açık alanlı H:7 m olan fabrika 7.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin %10 pazarlık sonrası alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.700m ²	2.778,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.700m ²	2.500,- TL/m ²

EMSAL 3 – SATILIK FABRİKA – CEM DEMİR GAYRİMENKUL – 0532 232 39 67

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 3.500 m² kapalı 500 m² açık alanlı 3 katlı olan fabrika 2.500.000,-\$ bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin %10 pazarlık sonrası alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.500m ²	714.29 TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.500m ²	642,86 TL/m ²

EMSAL 4- SATILIK-KİRALIK BİNA – GEBZE PARK İNŞAAT – 0551 555 48 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 3.020 m² yüzölçümlü arsa üzerine B+Z+A.kat+3N.kat olarak inşaa edilmiş toplamda 7.000 m² kullanım alanlı, sıfır, ham halde teslim edilecek bina, 12.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık veya aylık 60.000,-TL/ay bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsalin %5 pazarlık sonrası alınabileceği veya kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7.000m ²	1.714,29 TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7.000m ²	1.628,57 TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	7.000m ²	8,57 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	7.000m ²	8,14 TL/m ² /ay

KİRALIK BİNA EMSALLERİ

EMSAL 1- KİRALIK BİNA – CEM DEMİR GAYRİMENKUL – 0532 232 39 67

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 2.000 m² yüzölçümlü arsa üzerine B+Z+3N.kat olarak inşaa edilmiş toplamda 3.500 m² kullanım alanlı, 8 yaşında bina aylık 15.000,-\$ bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsalin %5 pazarlık sonrası kiralanabileceği düşünülmektedir. Taşınmazın 8 bodrum katı olması ve natamam olması göz önünde bulundurularak negatif yönde %20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	3.500m ²	4,29 \$/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	3.500m ²	4,07 \$/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	3.500m ²	3,25 \$/m ² /ay

EMSAL 2- KİRALIK BİNA – ENGİN GÖNDER GAYRİMENKUL – 0533 922 03 09

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan arsa üzerine 2B+Z+1N.kat+Çatı kat olarak inşaa edilmiş toplamda 10.000 m² kullanım alanlı, 4 yaşında bina aylık 48.000,-\$ bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsalin %5 pazarlık sonrası kiralanabileceği düşünülmektedir. Taşınmazın 8 bodrum katı olması ve natamam olması göz önünde bulundurularak negatif yönde %30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	10.000m ²	4,80 \$/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	10.000m ²	4,56 \$/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	10.000m ²	3,19 \$/m ² /ay

EMSAL 3- KİRALIK BİNA – BÖLGE GAYRİMENKUL – 0541 349 14 41

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi üzerinde bulunan, arsa üzerine 5N.kat toplamda 2.100 m² kullanım alanlı, sıfır bina aylık 49.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsalin %10 pazarlık sonrası kiralanabileceği düşünülmektedir. Taşınmazın 8 bodrum katı olması ve natamam olması göz önünde bulundurularak negatif yönde %50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	2.100m ²	23,33 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	2.100m ²	21,00 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	2.100m ²	10,50 TL/m ² /ay

EMSAL 4- KİRALIK BİNA – A1 GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK – 0532 747 97 15

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi üzerinde bulunan, 2.600m² arsa üzerine B+Z+3N.kat olarak inşaa edilmiş toplamda 4.700 m² kullanım alanlı, sıfır bina aylık 70.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsalin %10 pazarlık sonrası kiralanabileceği düşünülmektedir. Taşınmazın 8 bodrum katı olması ve natamam olması göz önünde bulundurularak negatif yönde %30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	4.700m ²	14,89 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	4.700m ²	13,40 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	4.700m ²	9,38 TL/m ² /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer yaş ve fiziki özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş müstakil bina emsalleri ve benzer yapılaşma koşullarına haiz arsa emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri, pazarlık payları, olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Sanayi ve ticaret alanında hızla değişim gösteren bir bölgede yer alması,
- Ulaşım imkanının kolay olması ,
- Cadde cephe olması,
- A bloğun yüksek teknolojili olarak inşaa edilmiş olması,
- Kat irtifakı kurulması sonucu satışının kolay olacağı düşünülmektedir.

Olumsuz etken:

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

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım

dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ticari Bina" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda B Blok ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş müstakil bina ve arsa emsalleri elde edilmiştir. **A bloğun ileri teknoloji ve teknik donanıma sahip bir bina olması sebebiyle piyasada emsallerinin bulunmamasından dolayı emsal karşılaştırma yöntemi kullanılamamıştır.** Satışa arz edilen bina emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. B blok yaklaşık % 90 tamamlanma seviyesinde olup, inşaat durmuş durumdadır. Taşınmazın tamamlanmış olması durumundaki değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiştir. B blok Operasyon Merkezi binasına yönelik emsal araştırması yapılmış olup, bölgede yer alan

işyeri ve fabrika gibi yapıların birim satış değerinin 2.000 - 2.750.- TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. B bloğun bölgede yer alan yapılara göre daha özellikli olacağı düşünülmektedir. Ancak B bloğun emsal taşınmazlara kıyasla daha büyük alanlı olması, toplam inşaat alanının çok büyük bir bölümünün yol kotu altında ve ortak alan şeklinde olması nedeniyle ortalama birim satış değeri 1.459 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Yol kot üstü (**18.802,74m²**) yapının birim satış değeri 2.650.- TL/m², bodrum katlar ise (**33.971,69m²**) 800.- TL/m² birim bedelden değerlendirilmiştir.

B Blok Natamam KDV Hariç Satış Değeri: 52.774,43 m² x 1.405,68,-TL/m² x 0,90 = **69.304.152,-TL**

B Blok %100 Tamamlanması Halinde KDV Hariç Satış Değeri: 52.774,43 m² x 1.405,68,-TL/m²=**77.004.613,-TL**

B BLOK DEĞERİ	ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ(TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ(TL)
YOL KOTU ALTI KATLAR	33.971,69	800.-	27.177.352,-
YOL KOTU ÜSTÜ KATLAR	18.802,74	2.650.-	49.827.261,-
%100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ			77.004.613,-
%90 İNŞAAT SEVİYESİ HALİNDE TOPLAM DEĞERİ			69.304.152,-

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

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

5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde ve ara sokaklarda yer alan iş merkezi ve plazaların kira bedelleri incelenmiştir; A blok- "Veri Merkezi" bölgedeki yapılara göre çok daha yüksek maliyet ile inşa edilmiş olmasından dolayı, bölgedeki sanayi ve ofis tipi yapılara göre daha yüksek kira ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Veri merkezi kiralama emsal olabilecek bilgi piyasada bulunamamış olduğundan Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılamamıştır. Bu sebeple kira değeri belirlenirken Gelir Yöntemi kullanılarak "Direkt Kapitalizasyon uygulanmıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde: "Değer = Gelir x Kapitalizasyon Oranı" formülü kullanılmaktadır.

Yöntemde kullanılması gereken kapitalizasyon oranı piyasadaki edinilmiş olup, bölgedeki geçerli oran seçilmiştir. Referans birim kira değerleri ağırlıklı olarak 9 - 21.- TL/m²/ay aralığında, ortalama birim satış değerleri pazarlık payları dikkate alındığında, ağırlıklı olarak 1.600-2.800.- TL/m² aralığındadır. Bu çerçevede kapitalizasyon oranı % 5,62 - 7,5 aralığında bulunmaktadır. Referans kapitalizasyon oranı %6,35 olarak kabul edilmiştir.

A BLOK %6,35 KAPİTALİZASYON ORANINA GÖRE KİRA DEĞERİ				
BLOK	DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	YILLIK KİRA GELİRİ (TL)	AYLIK KİRA GELİRİ(TL)
A	88.704.000	%6,35	5.632.704	469.392,= ~470.000,-

B blok kira değeri tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemine göre referans kira değerlerinin ağırlıklı 9-21.- TL/m²/ay değiştiği görülmüştür. Değerleme konusu B blok, mimari projesine göre, yaklaşık 18.802,74 m²'si yol kotu üzerinde kiralanabilir alan ve yaklaşık 33.971,69 m²'si, bodrum katlarda otopark olmak üzere toplam 52.774,43 m² inşaat alanına sahiptir. Yol kotu üzerindeki yapının aylık 13,00- TL/m² olarak, otopark alanlarının ise, 3,70- TL/m² olarak değer takdiri yapılması uygun görülmüştür. Bu durumda toplam kira bedeli aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

B BLOK EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KİRA DEĞERİ			
KAT	ALAN(m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/ay)
YOL KOTU ALTI KATLAR	33.971,69	3,7	125.695,25
YOL KOTU ÜSTÜ KATLAR	18.802,74	13	244.435,62
TOPLAM	52.774,43		370.130,87= ~ 370.000.-TL

Aylık kira değeri yapının %100 tamamlanma oranı için 370.000.- TL olarak hesaplanmış olup, bina bütününde ortalama kira değeri 7,01 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer yapılaşma koşullarına haiz, farklı yüz ölçümlere sahip satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Değerlemesi yapılan 39 no'lu arsa üzerinde projesine göre A blok ve B blok olmak üzere 2 adet bina yer almaktadır. Ekspertiz tarihi itibari ile A Blok %100 oranda, B Blok ise yaklaşık % 90 oranda tamamlanmış durumdadır. Arsa üzerindeki "A BLOK" üstün teknolojik özellikli ve donanımlara sahiptir. LEED ve TIER III standartlarında bina inşaatı yapılmıştır. Bu ileri teknoloji gerektiren donanımların maliyetlerini tahmin etmek, benzerleri ve maliyetleri piyasaya açık veriler olmadığından oldukça güçtür. Maliyetinin hesaplanmasında firmanın gerçekleştirdiği maliyetler göz önüne alınmıştır. HALK GYO A.Ş.'nin, beyanı doğrultusunda, 9.131,25 m² toplam bina kullanım alanı olan " A Blok" için maliyet bedeli arsa payı maliyeti hariç ~70,000,000.- TL'dir. Taşınmazın bugünkü maliyeti YKİB esas alınarak TÜFE oranına göre endekslenerek (287,81 (2016/Kasım ayı Tüfe)/267,20 (2015/Ekim ayı Tüfe)=)1,077 * 70.000.000.- = ~75.400.000.- TL. olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti			
	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
Arsa Değeri	15.652	1.700.-	26.608.400.-
A Blok Yapı Maliyeti	9.131.2	8.761.-	75.400.000.-
B Blok NATAMAM Yapı Maliyeti	52.774.43	1.200.- *0,90	56.996.384,40
B Blok Yapı Maliyeti (Tam hali)	52.774.43	1.200	63.329.316.-
TOPLAM MALİYET (%90 TAMAMLANMASI DURUMU)			159.004.784,40
TOPLAM MALİYET (%100 TAMAMLANMASI DURUMU)			165.337.716.-

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

A Blok Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti			
	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL / m ²)	DEĞER (TL)
Arsa Değeri	7.826	1.700.-	13.304.200.-
A Blok Yapı Maliyeti	9.131.25		75.400.000.-
TOPLAM			~88.704.200.-

B Blok Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti			
	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL / m²)	DEĞER (TL)
Arsa Değeri	7.826	1.700	13.304.200
B Blok NATAMAM Yapı Maliyeti	52.774.43	1.200*0,90	56.996.384,40
B Blok Yapı Maliyeti	52.774.43	1.200	63.329.316
TOPLAM(%90 İNŞAAT SEVİYESİ)			~70.300.584,40
TOPLAM(%100 İNŞAAT SEVİYESİ)			~76.633.516

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

Değerleme konusu taşınmazın halihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

B Blok değerlendirme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Maliyet Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

B BLOK %90 İNŞAAT SEVİYESİ HALİNDE EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	~69.304.000,-TL
B BLOK %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMSAL KARŞILAŞTIRMA	~77.004.000,-TL

YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
A BLOK MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	~88.704.000,-TL
B BLOK %90 İNŞAAT SEVİYESİ HALİNDE MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	~70.300.000,-TL
B BLOK %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	~76.633.000,-TL
B BLOK %90 İNŞAAT SEVİYESİ HALİNDE UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	~69.802.000,-TL
B BLOK %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	~76.818.000,-TL
%90 İNŞAAT SEVİYESİNDE A VE B BLOK TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	158.506.000,-TL
TAMAMLANMASI DURUMUNDA A VE B BLOK TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	165.522.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

420 ada 39 parsel üzerinde bulunan A Blok (Veri Merkezi), B Blok (Operasyon Merkezi) binaların ruhsatlı olması ve A Bloğun Yapı Kullanım İzin Belgesinin alınmış olması ve mevcut kullanımının mimari proje, ruhsat, iskan ve imar planı ile uyumlu olması nedeniyle parsel üzerindeki binaların tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

Sonuç olarak yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin "Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olduğu" görülmüştür.

6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkulün paftası ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (r) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

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

%100 Tamamlanması Durumunda KDV Haric Satış Değerinin;
165.522.000,-TL (YÜZALTMİŞBEŞYÜZYİRMİİKİBİNTÜRKLİRASI)

%100 Tamamlanması Durumunda KDV Dahil Piyasa Değerinin;
195.315.960,-TL
(YÜZDOKSANBEŞMİLYONÜÇYÜZONBEŞBİNDOKUZYÜZALTMİŞTÜRKLİRASI)

Mevcut İnşaat Seviyesine Göre KDV Haric Satış Değerinin;
158.506.000,-TL (YÜZELLİYEDİMİLYONİKİYÜZOTUZALTIBİNTÜRKLİRASI)

Mevcut İnşaat Seviyesine Göre KDV Dahil Piyasa Değerinin;
187.037.080,-TL (YÜZSEKSENYEDİMİLYONOTUZYEDİBİNSEKSENTÜRKLİRASI)

A BLOK VERİ MERKEZİ KDV Haric Kira Değerinin;
470.000,-TL (DÖRTYÜZYETMİŞBİNTÜRKLİRASI)

A BLOK VERİ MERKEZİ KDV Dahil Kira Değerinin;
554.600,-TL (BEŞYÜZELLİDÖRTBİNALTIYÜZTÜRKLİRASI)

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

B BLOK OPERASYON MERKEZİ %100 TAMAMLANMASI DURUMUNDA KDV Dahil Kira Değerinin;
436.600,-TL (DÖRTYÜZOTUZALTIBİNALTIYÜZTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 3.5100,-TL, 1 EURO: 3.6524,-TL - Satış; 1 USD: 3.5163,-TL, 1 EURO: 3.6590,-TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri;

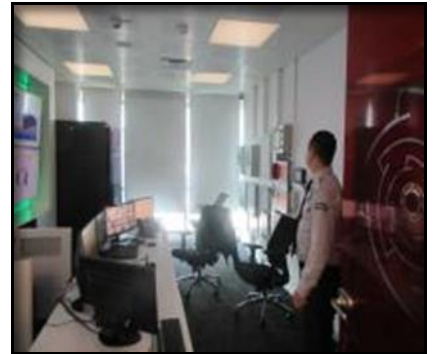
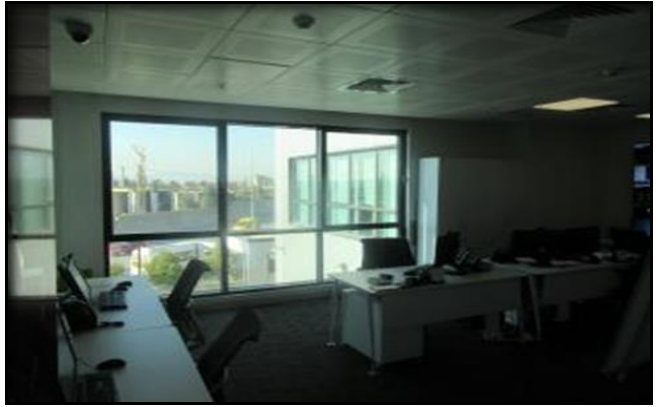
A BLOK VERİ MERKEZİ $9.131.25 \text{ m}^2 \times 1.030,-\text{TL}/\text{m}^2 = 9.405.187,50-\text{ TL}$
B BLOK OPERASYON MERKEZİ $52.774,43 \text{ m}^2 \times 800,-\text{TL}/\text{m}^2 = 42.219.544,-\text{ TL}$

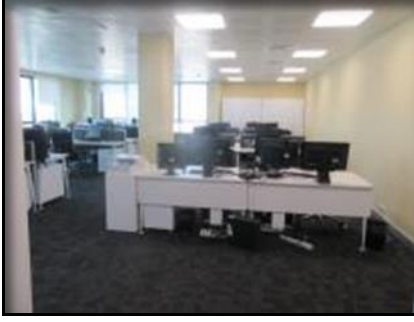
Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8-2 Fotoğraflar

Bina Dış Görünüm A BLOK







B BLOK










8-3 BELGELER

A BLOK

MİMARİ PROJE

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

T.C

ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI


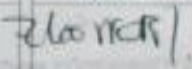
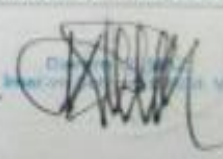
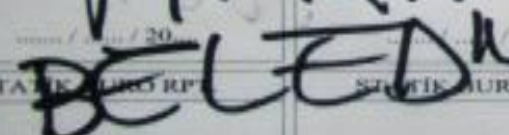
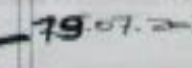
AVAN PROJELİ YERDE A BLOK 1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 1 NORMAL KATLI DEPOLAMA TESİSİ İNŞAAT ALANIDIR.

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	KOCAELİ	KULLANIMCI	Depolama Tesisi + İdari Ofisler
İLÇESİ	ÇAYIROVA	BİNA YÜKS.	A Blok 10,00mt
MAHALLESİ	ŞEKERPINAR 2	TOP. İNŞ. AL.	A Blok 9.131,25m²
SOKAĞI		TAS. SİSTEM	B.A.K.
PAFTA	G22B19A1B	KAT ADEDİ	A Blok 2
ADA	420	MAX. ARIKLIK	5,50 met
PARSEL	26	MAX. KAT YÜK.	10,00 met
YÜZ ÖLÇÜMÜ	15.652.00 m²	HAZ. YÜK.	

2013/521

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

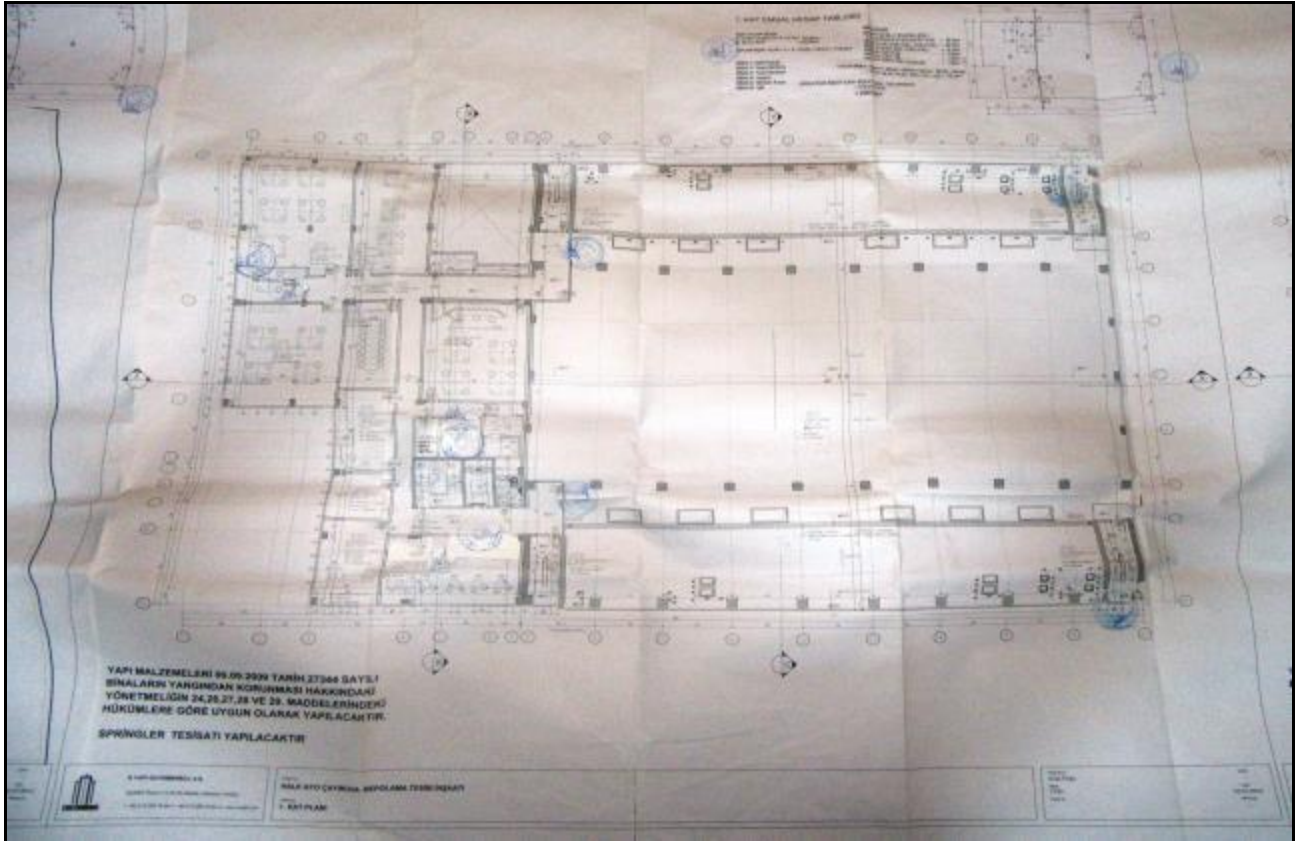
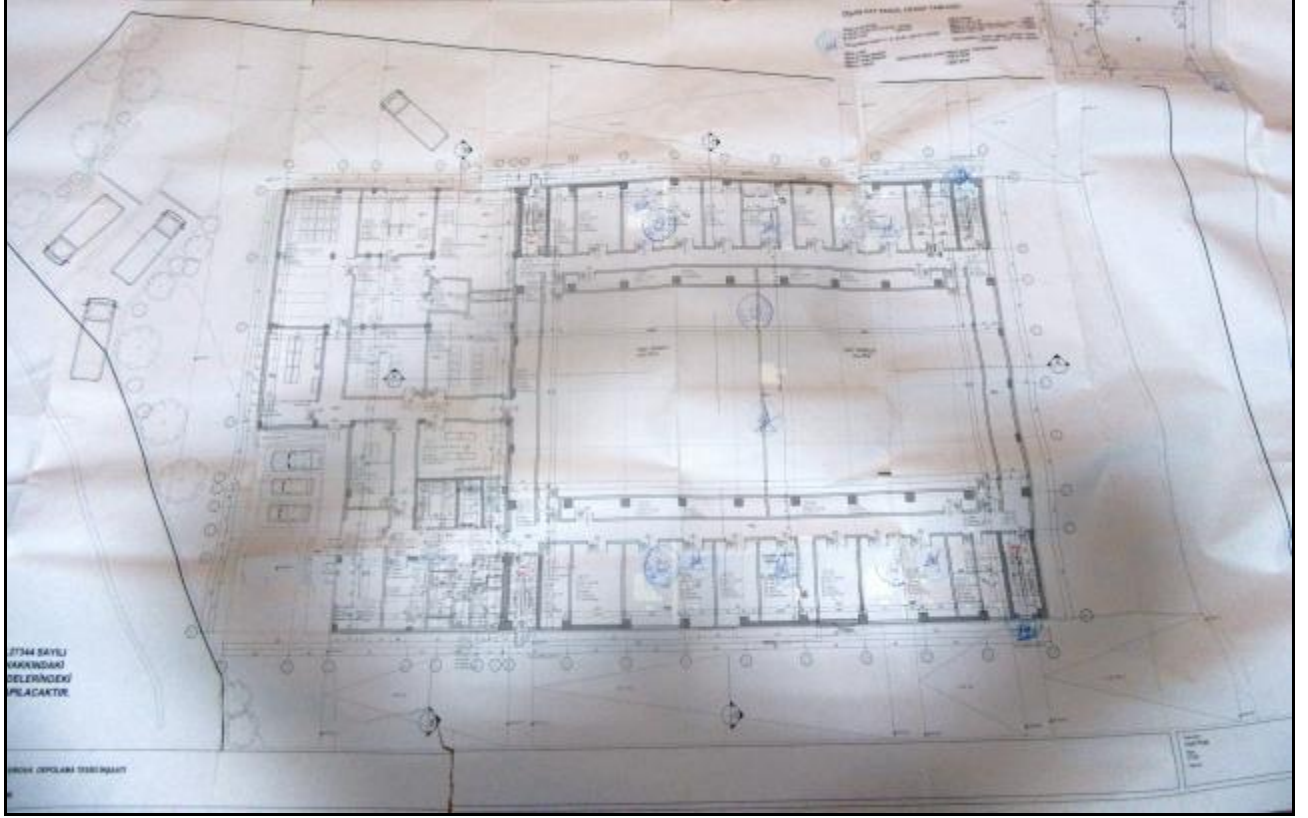
PROJELERİ KONTROL VE TASTIK EDEN	PROJE NO:	2013/
----------------------------------	-----------	-------

RUHSAT BÜRO RPT	RUHSAT BÜRO ŞEFLİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
		
STATİK BÜRO RPT	STATİK BÜRO ŞEFLİ	
		


ONAYLANMIŞTIR.

7 Ocak 2013

MİMAR YAPİ DENETİM LTD.ŞTİ.



B BLOK
MİMARİ PROJE

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

MİMARLAR ODASI VİZESİ

YAPI DENETİM ONAYI

PROJE TESCİLİ

T.C
ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ : **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**

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

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	KOCAELİ	KULLANIM AMACI	İmar Tesisi + İdari Ofisler
İLÇESİ	ÇAYIROVA	BİNA YÜKS.	A Blok 10,00mt B Blok 19,25mt
MAHALLESİ	ŞEKERPINAR 2	TOP. İNŞ. AL.	A Blok 9.131,25m ² B Blok 52.774,43 m ²
SOKAĞI		TAS. SİSTEM	B.A.K.
PAFTA	G22B19A1B	KAT ADEDİ	A Blok 2 + B Blok 5
ADA	420	MAX. AÇIKLIK	8,50 metre
PARSEL	26	MAX. KAT YÜK.	6,00 metre
YÜZ ÖLÇÜMÜ	15.652,00 m ²	HAR. YÜK	

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

PROJELERİN KONTROL VE TAŞDİK EDEN

PROJE NO:

2014/

ARŞİV
BELEDİYE
TADİLAT

RUHSAT BÜRO ŞEFİ

RUHSAT BÜRO ŞEFİ

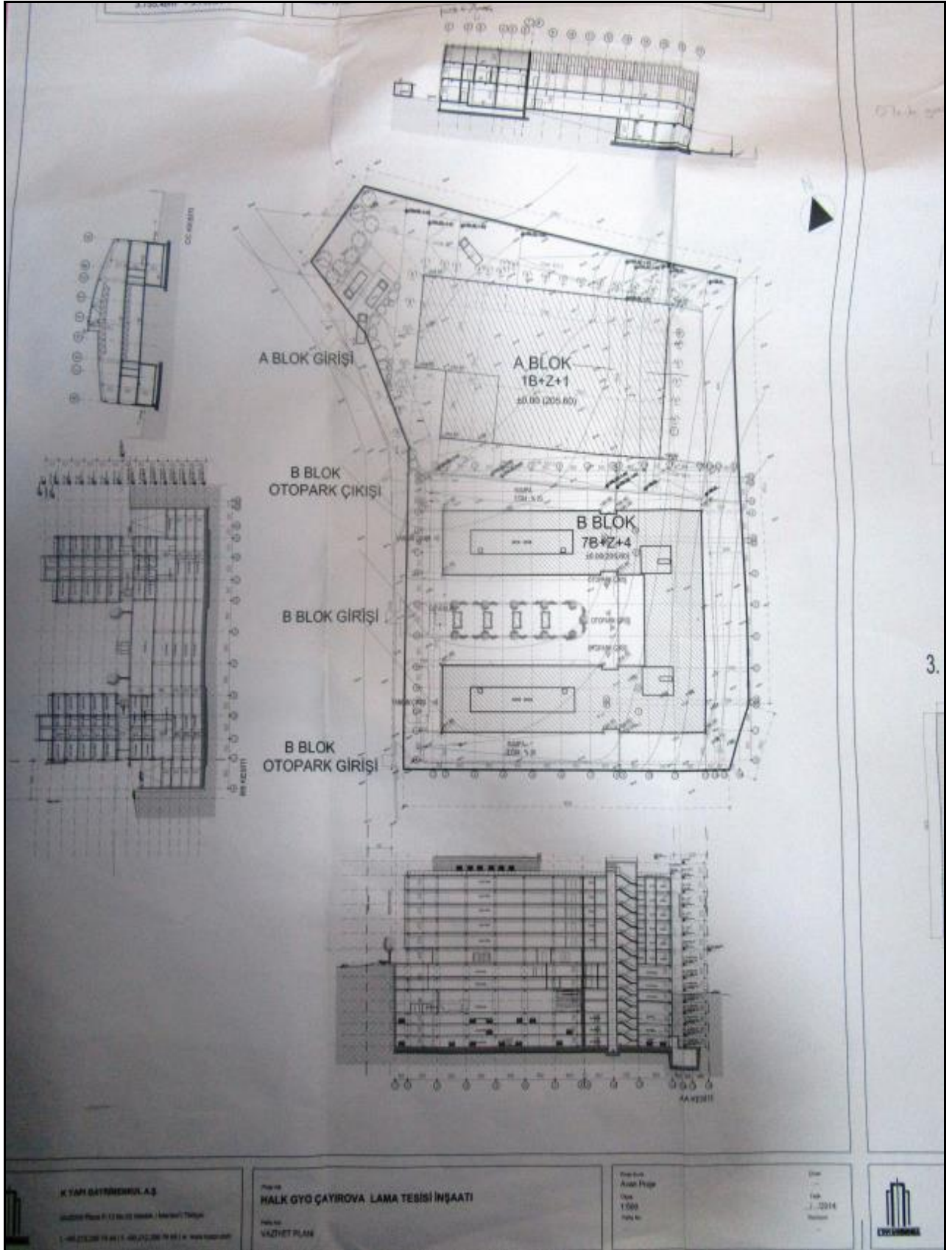
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ

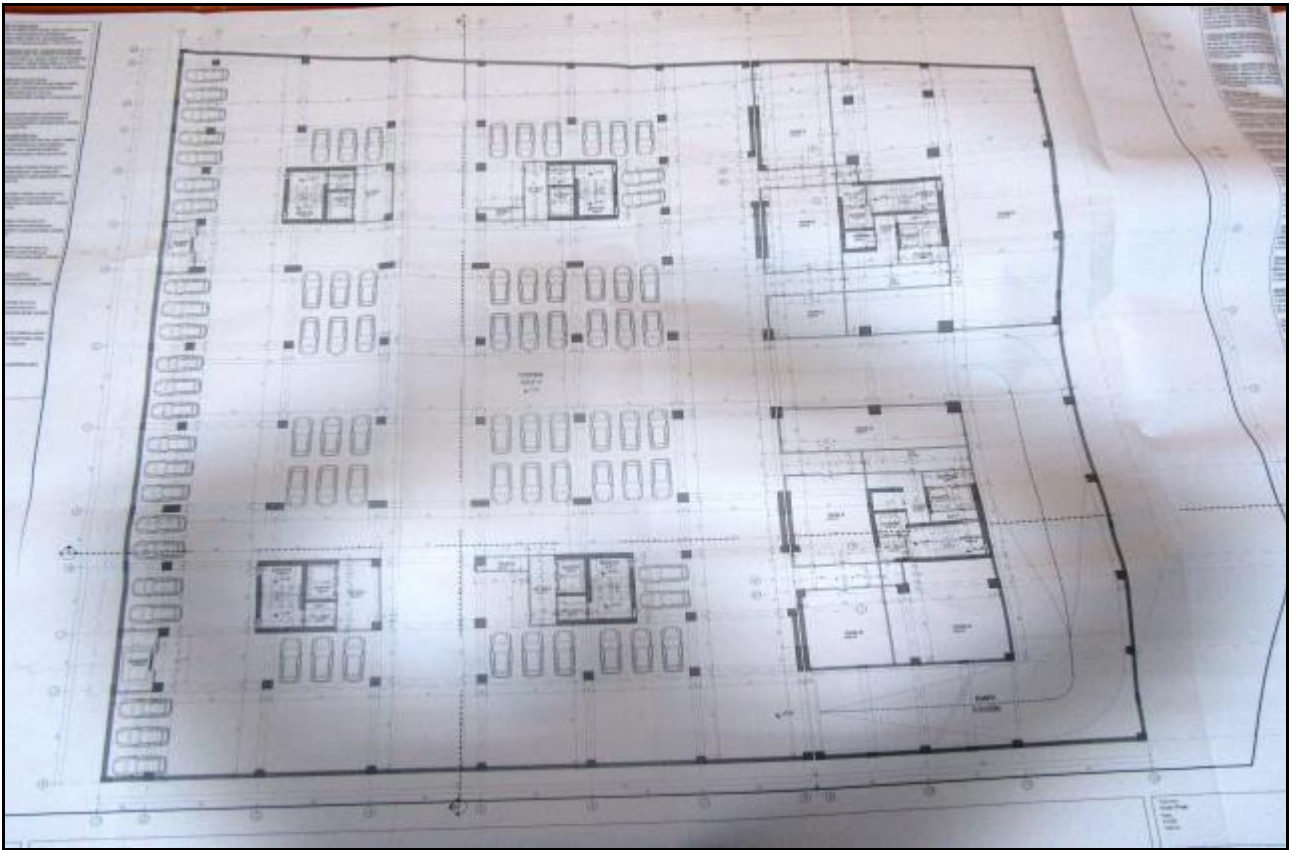
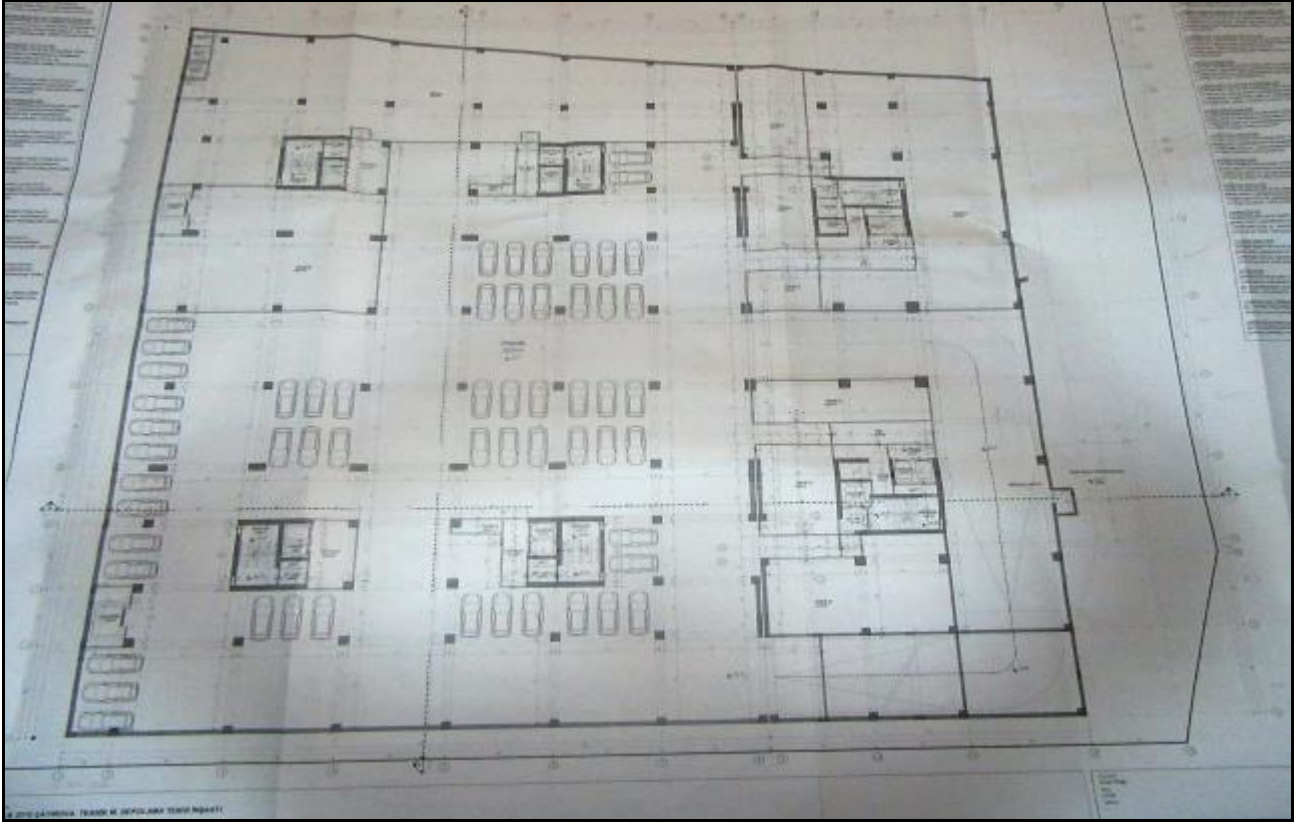
RUHSAT BÜRO ŞEFİ

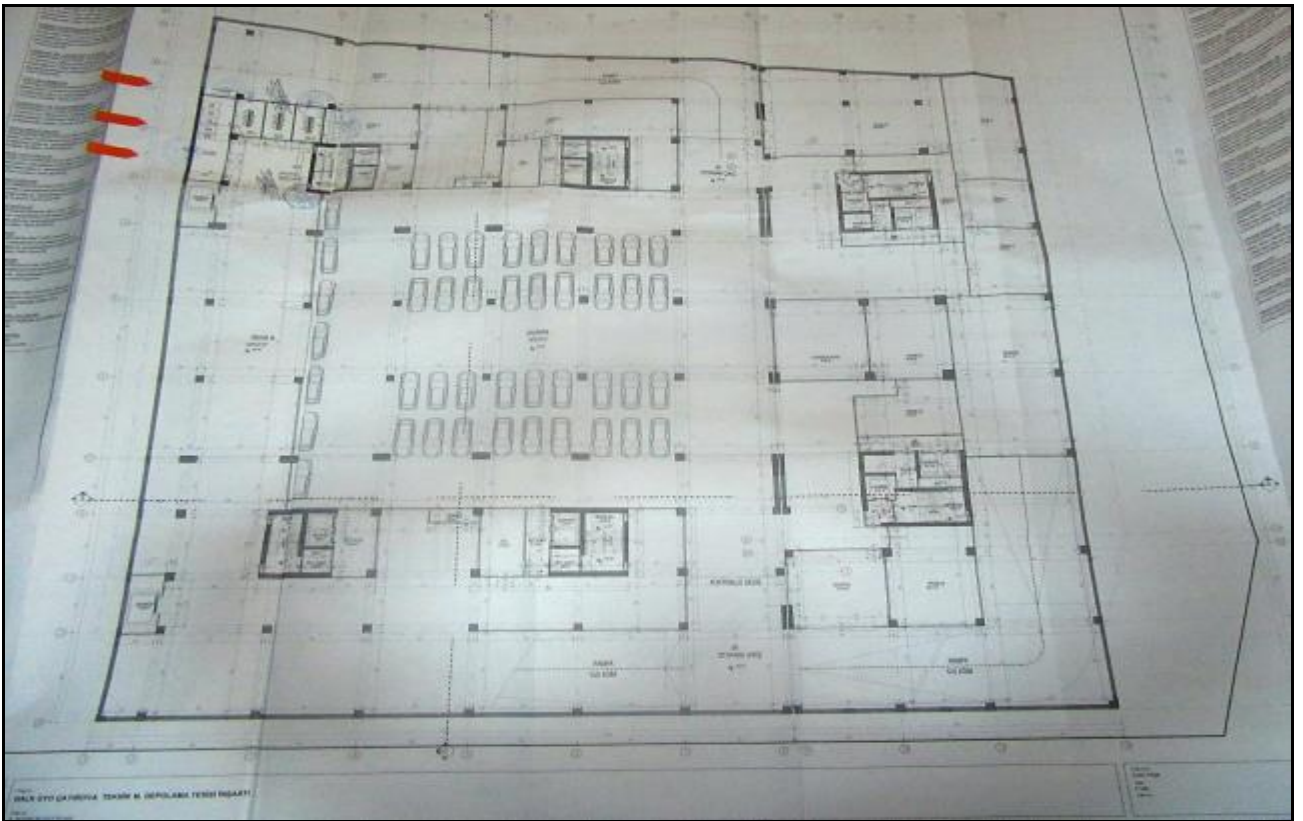
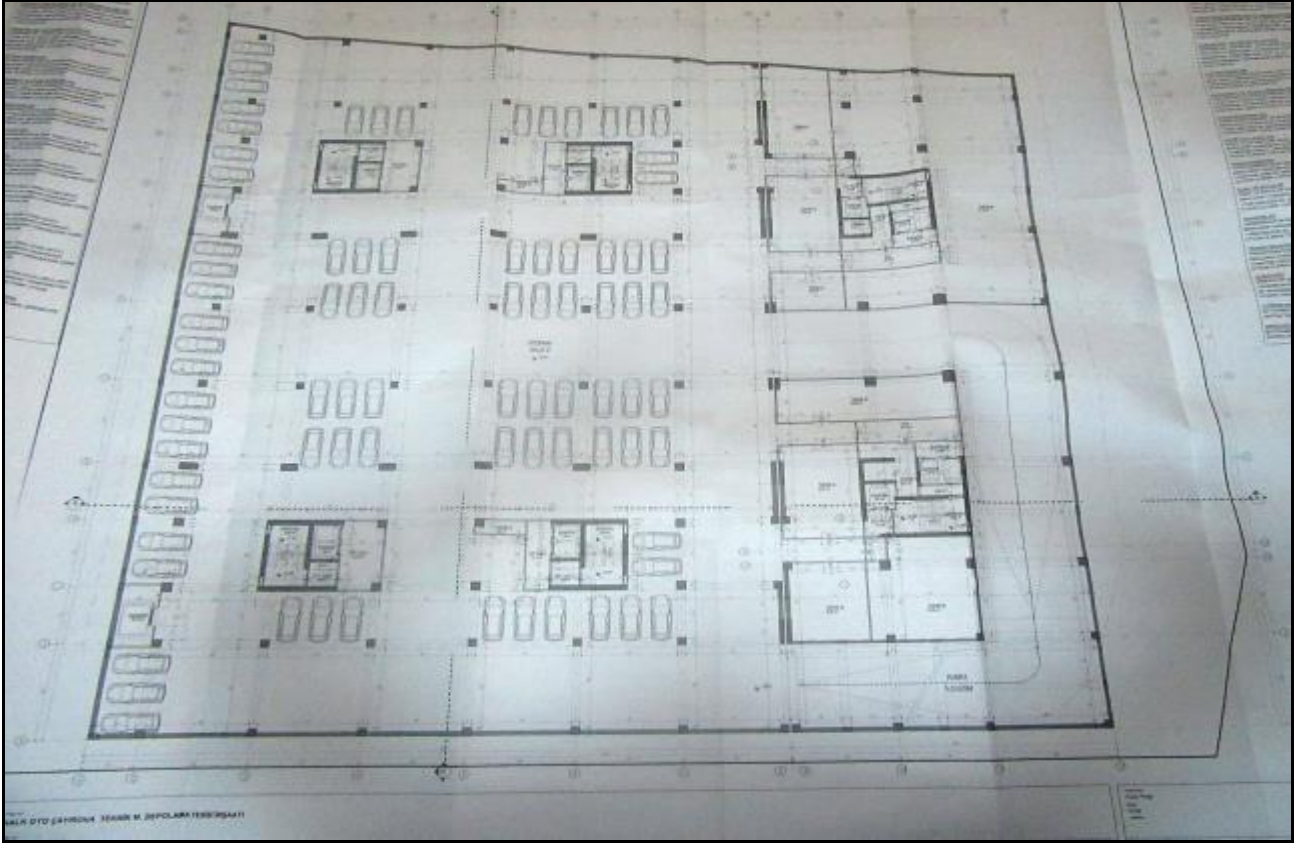
RUHSAT BÜRO ŞEFİ

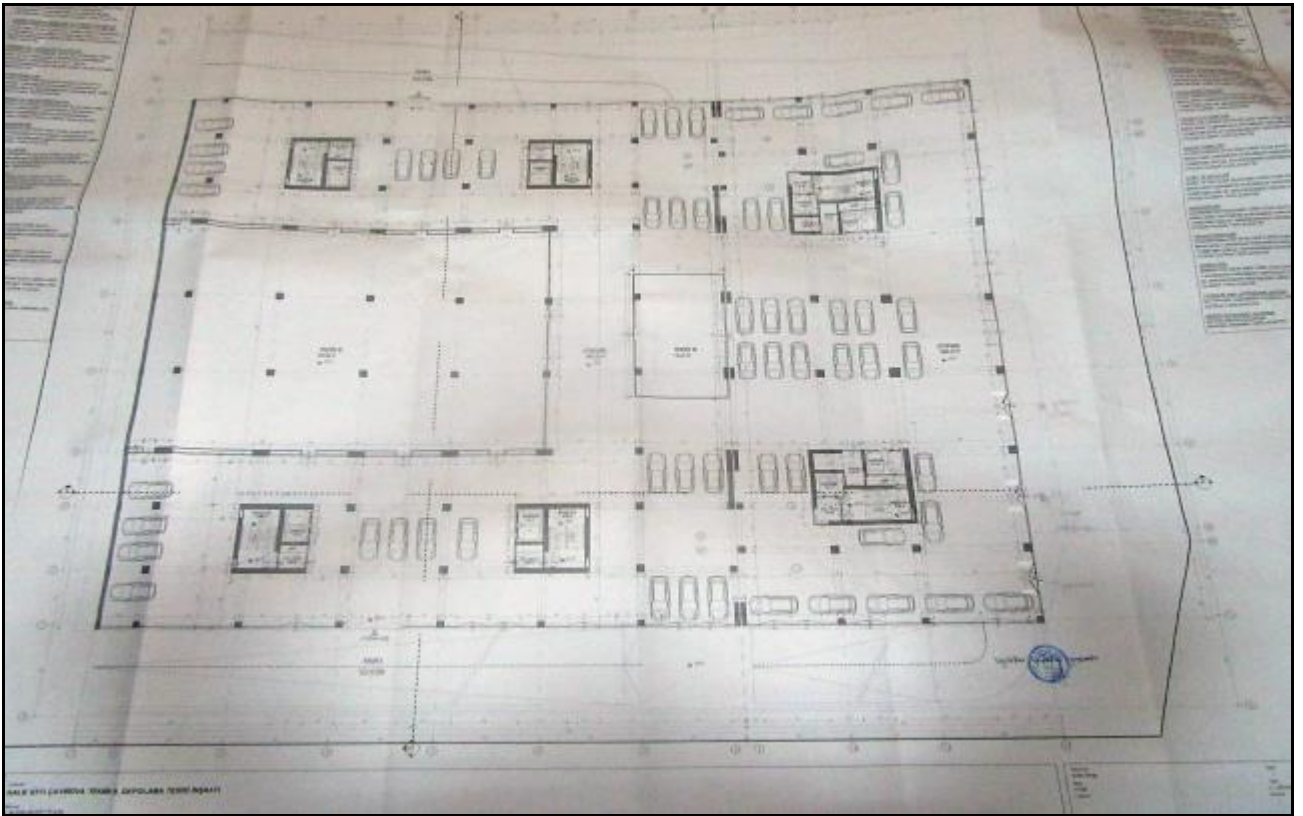
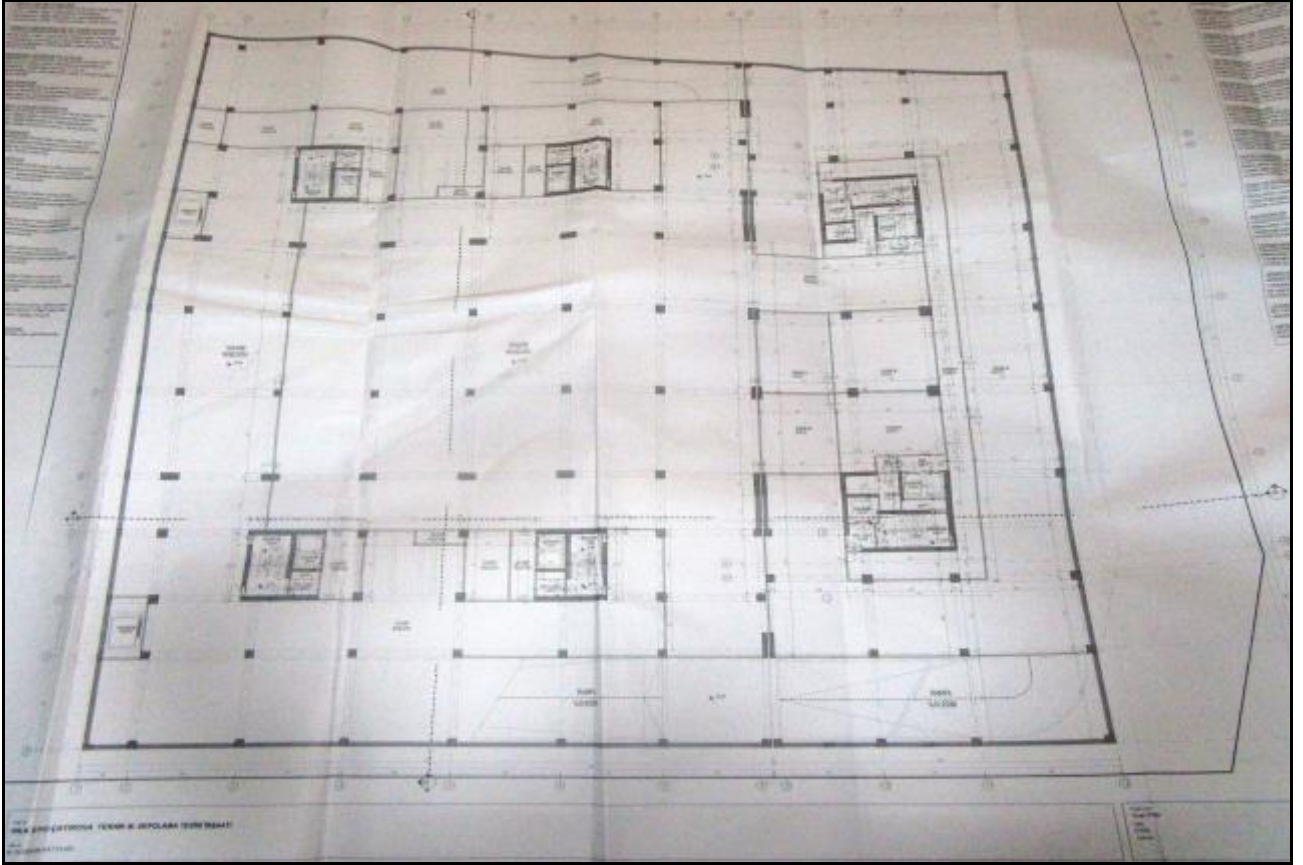
Devlet İmar ve Şehircilik Müd. V.

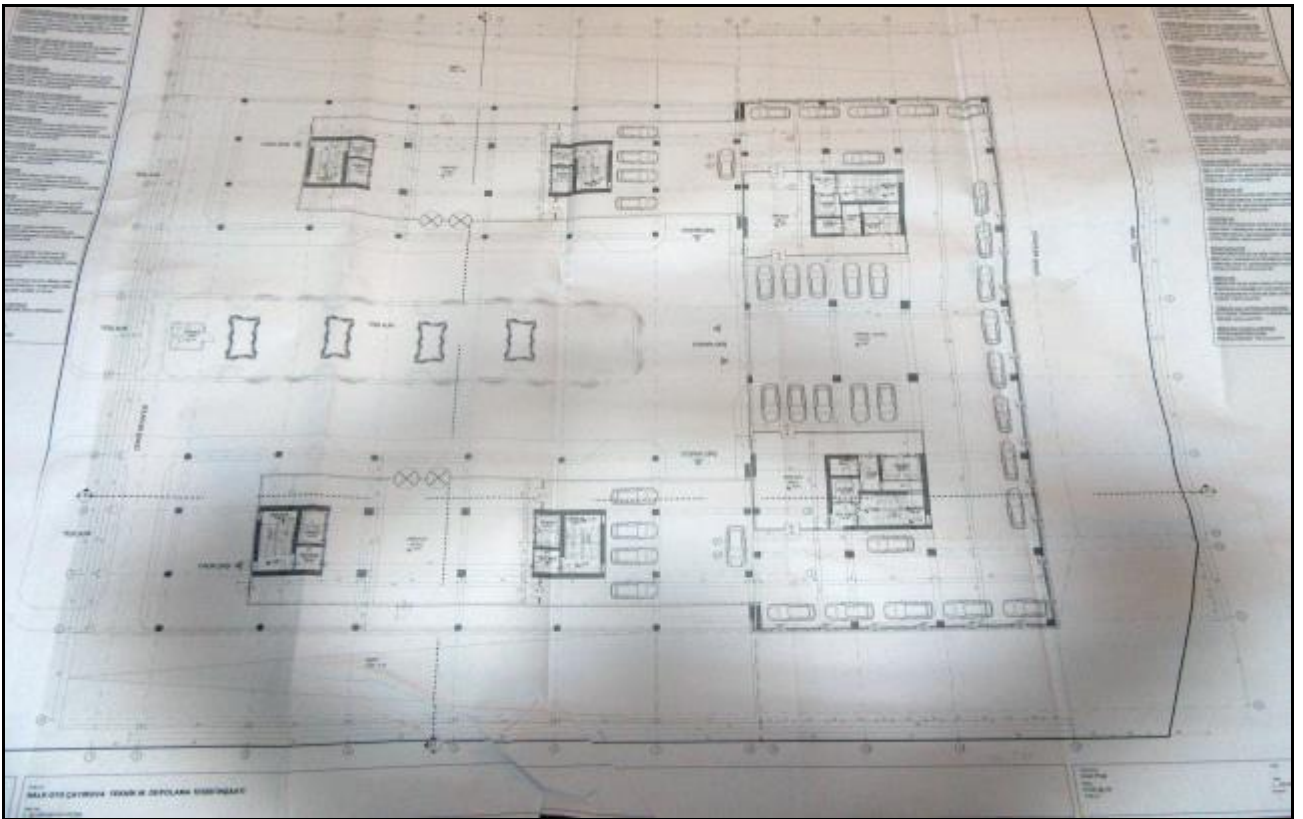
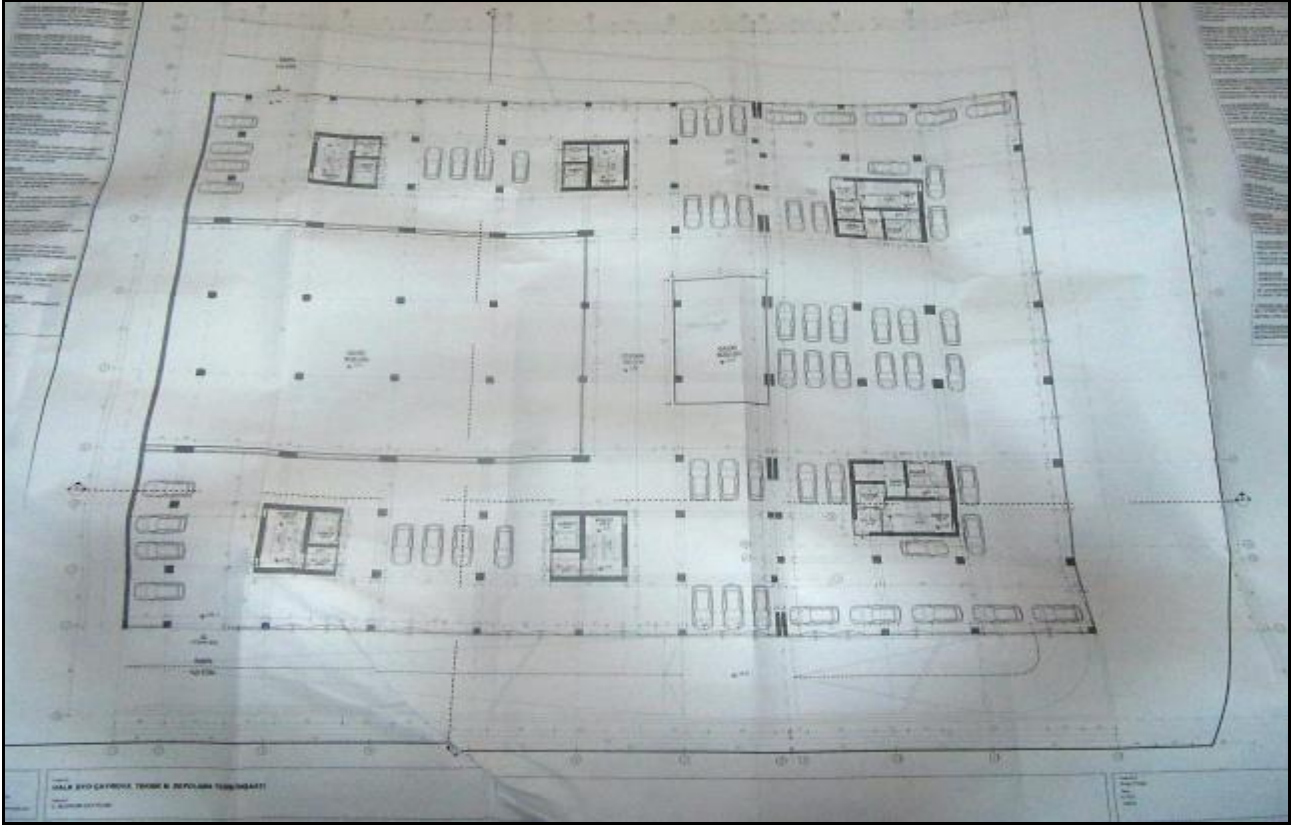
12.12.2014

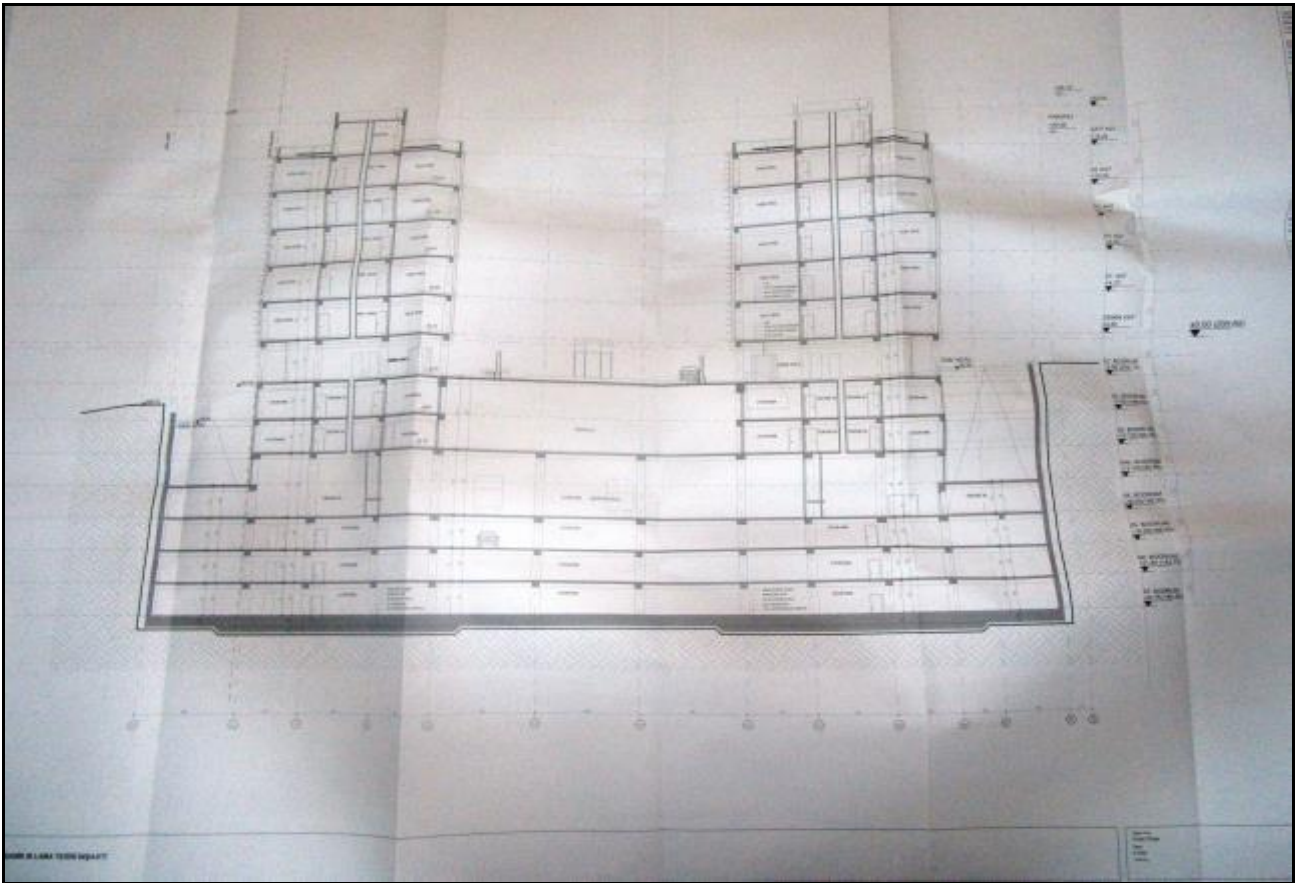
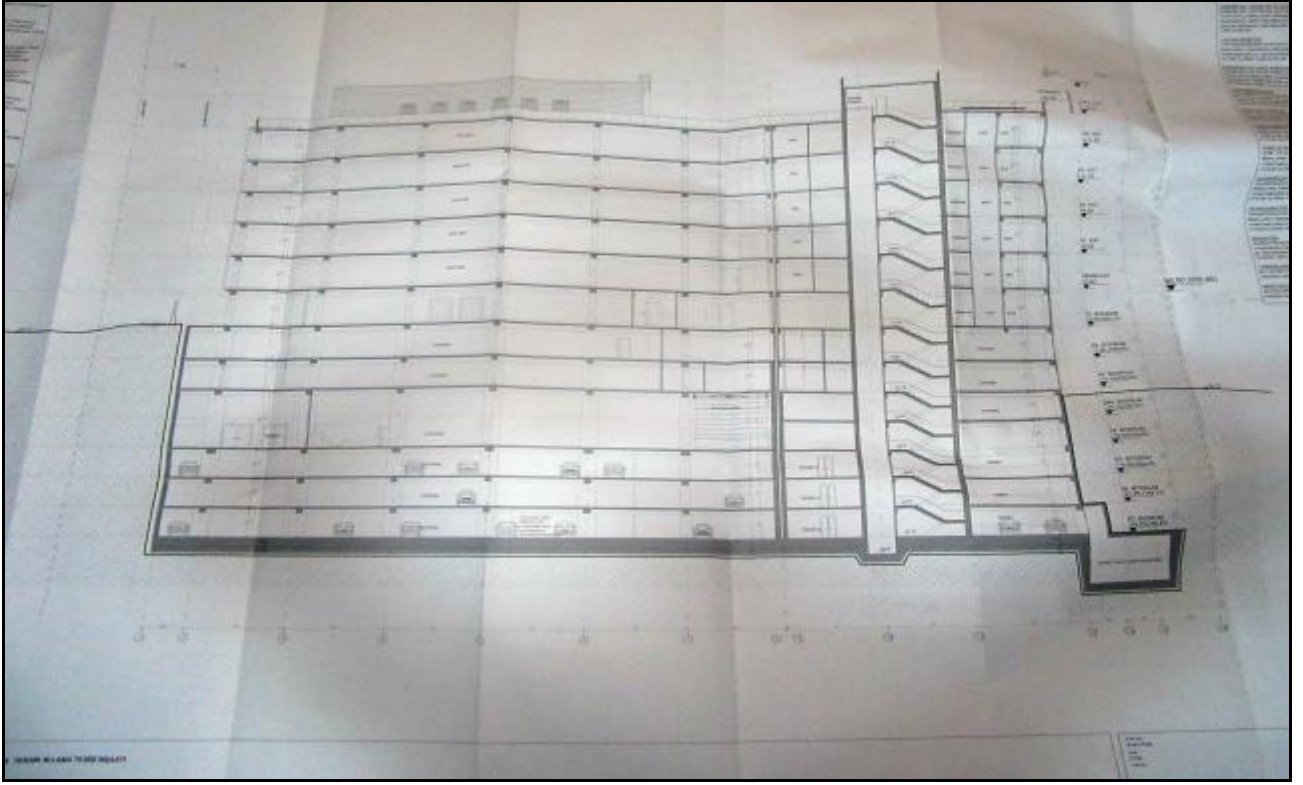


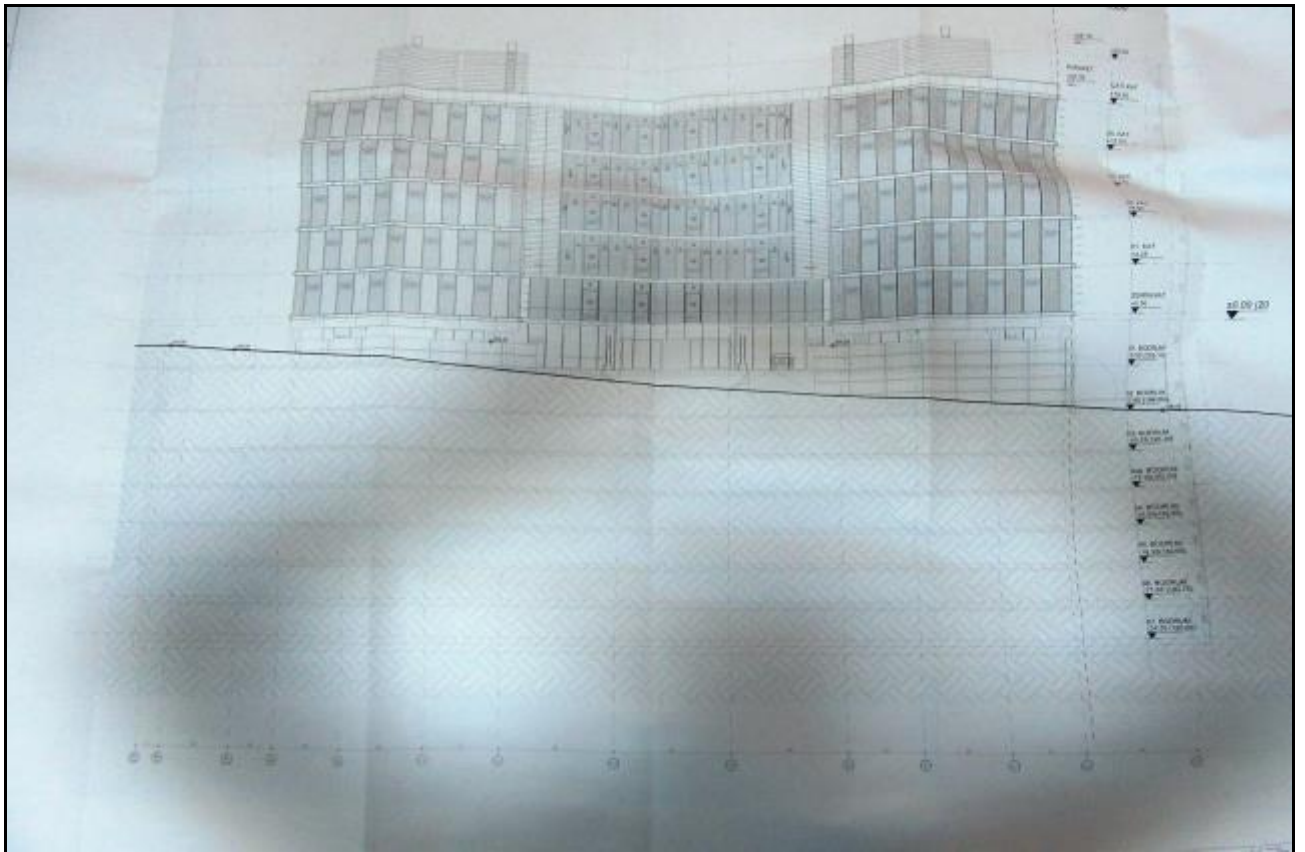
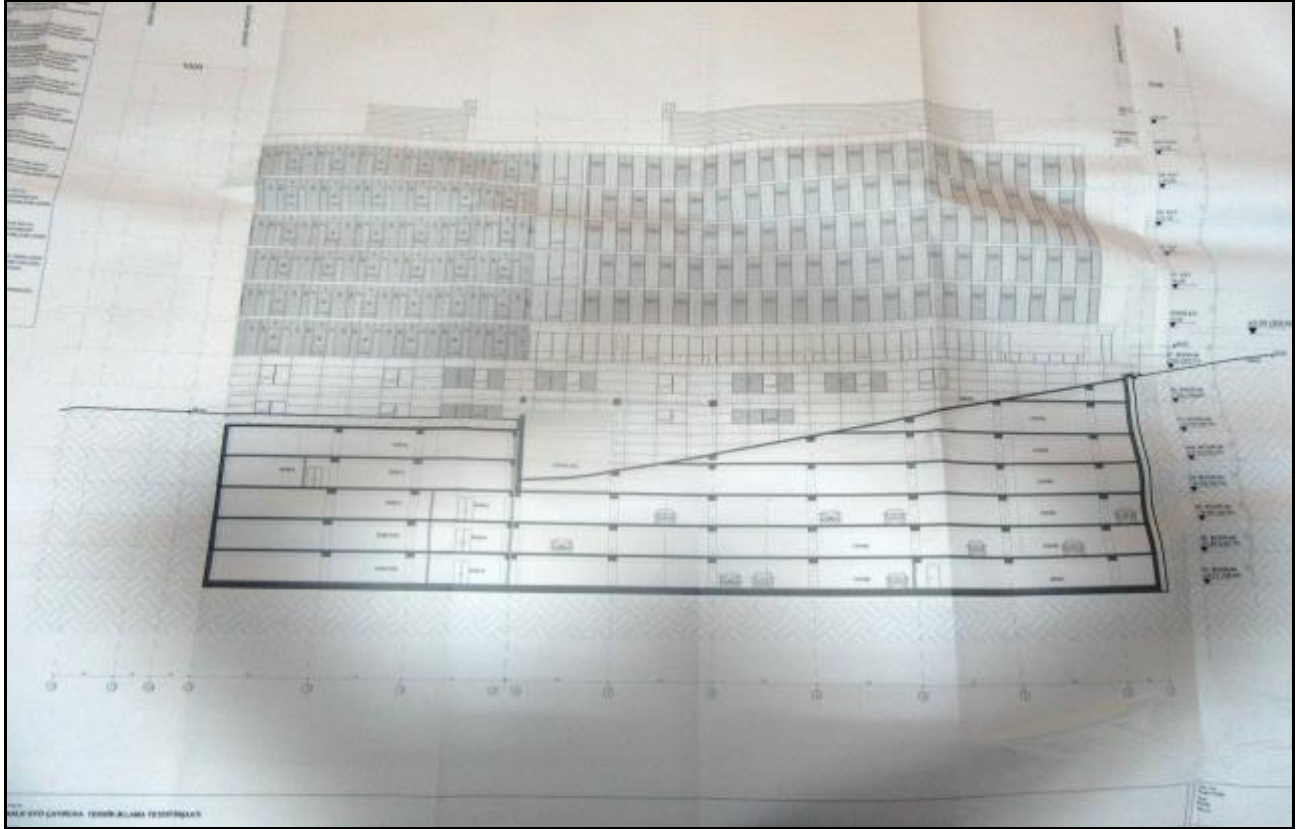


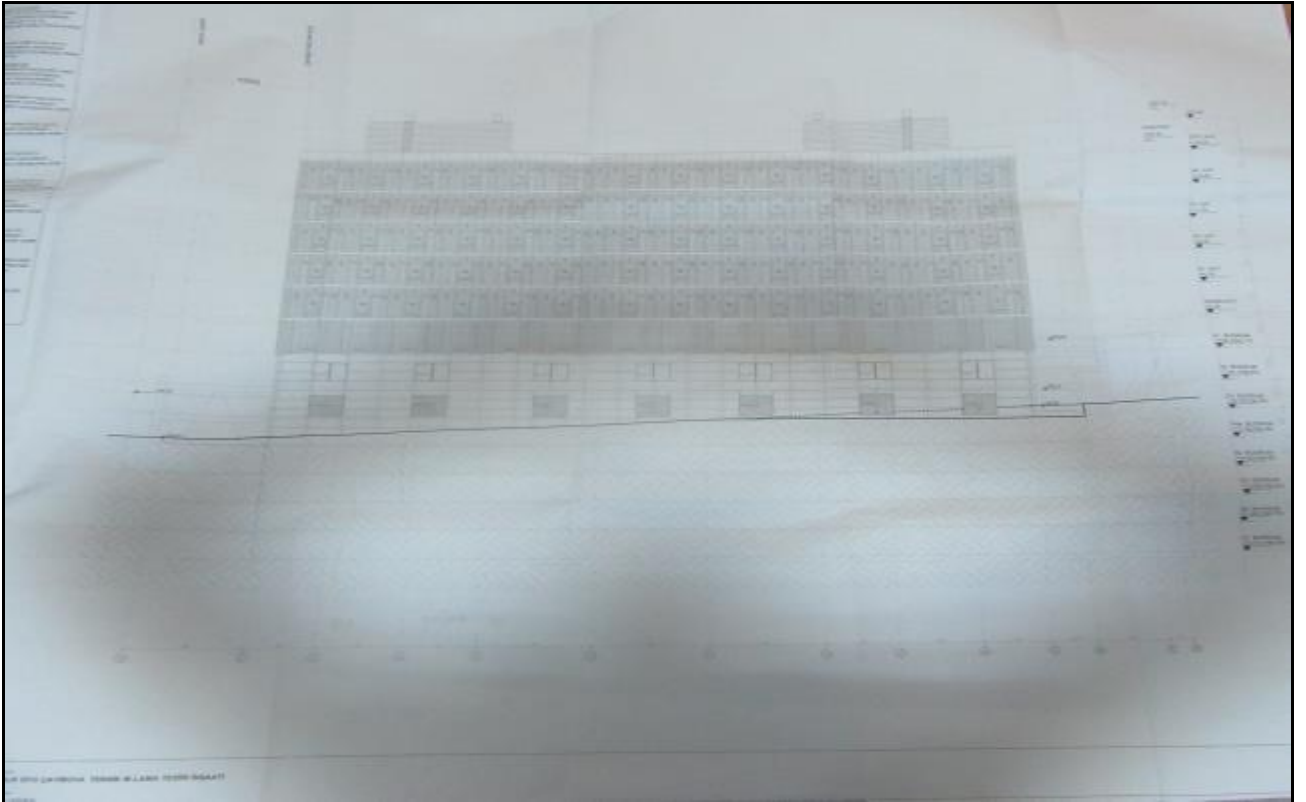
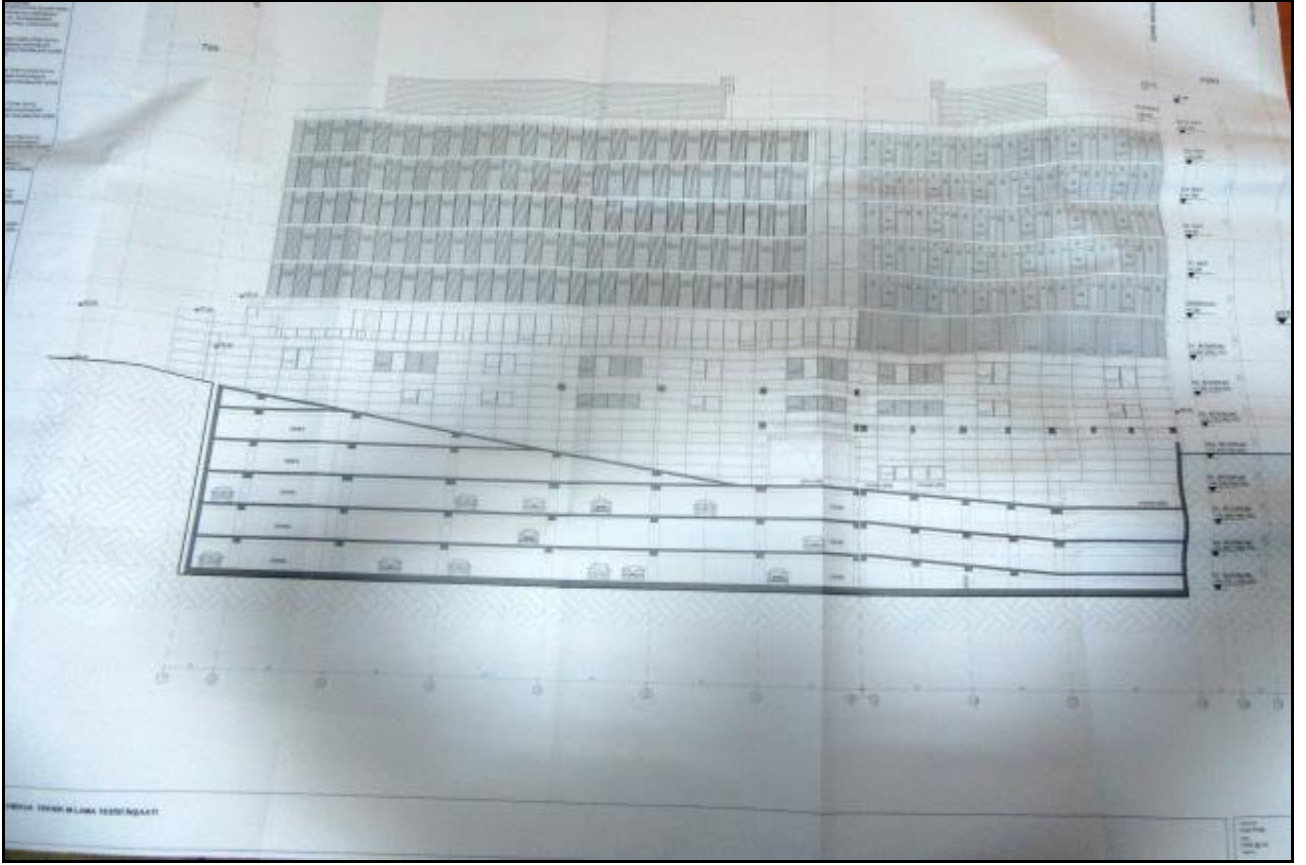












İMAR DURUMU 25 Mart 2014

ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

- PARSEL SAHİBİNİN -
ADI SOYADI:
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İL: 30.05.02 137
İL: 03.03.2014

ADRESİ:
DİLEKÇE TARİH VE SAYISI: 13/02/2014 - 378

KADASTRO BİLGİLERİ	Kadastro Pafta	İmar Pafta	Ada No	Parsel No	Diğ. Kapı No	Belediyenin İmar Plan Onayına esas Meclis Karar Tarihi	Büyükşehir Belediyesi İmar Plan Onayına esas Meclis Karar Tarihi
		G22B19A1B	G22B19A1B	420	26		01/03/2013 - 18

PLANINDAKİ DURUMU: **TİCARET**

İMAR UYGUNLUK DURUMU: (Yatırıma Uygun Alan) - (U.A.)

İLDE YAPILACAK ARAZI ÇALIŞMALARİ: *Zemin durum belgesine göre zemin etüdü yapılacaktır. **№ 2516**

YAPININ				PARSELİN			
Adı	5(KAT) KAT	Ön Bahçe Mesafesi	7.00 m.	Yüzölçümü	15652.00 m2	EMSAL	1.20
Yapı Türü	TP İYONETMELİĞİ	Yan Bahçe Mesafesi	10.00 m.	TAKS	TP İYONETMELİĞİ	Azami İnşaat Alanı	18782.40 m2
Yapı Türü	TP İYONETMELİĞİ	Arka Bahçe Mesafesi	10.00 m.	Azami Taban Alanı	— m2	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yapı Türü	TP İYONETMELİĞİ	Mahalle	ŞEKERPINAR	Veriliş Sebebi	PROJE	İfraz Şartı	TP İYONETMELİĞİ

* Yapı Ruhsatı alınmadan hafriyat yapılamaz. Hafriyat yapılırken Belediye'ye bilgi verilecektir. Döküm sahası Belediye tarafından tayin edilecektir.

* Taralı alan dışında, çalışma payları haricinde hafriyat yapılamaz.

* Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 31. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen tesviye işlemlerinde uyulması gereken kurallar geçerlidir.

* 15/08/2013 tarih ve 475 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan Çayirova İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.

* 22/03/2012 tarih ve 2012/230 sayılı Çayirova Belediyesi Encümen Kararına istinaden düzenlenmiştir.

* Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin Geçici 6. Maddesinde belirtildiği üzere 420 ada 26 nolu parselde ait 29/08/2013 tarih ve 521 sayılı Yapı Ruhsat Belgesi bulunmakta olup; 1/06/2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde sonuçlandırılmak kaydıyla 1/06/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata ve talep edilmesi halinde bu Yönetmeliğin lehte olan hükümlerine göre neticelendirilebilir.

Bu örneğin, ibraz edilen aslının aynı olduğunu, bir örneğinin ibraz edene imza entirilerek dairede saklandığını, Örneğinin kendisine verildiğini onaylıyorum.

GEBZE 15. NOTERİ
Güler ÖZBAY BOYRAZ

DOZENLEYEN
M.Ş. KANDEMİR
HAFİTAZ YERİ
.../2014


ONAYLAYAN
RESİK TARTAR
BELEDİYE BAŞKAN YARDIMCISI
.../2014

GEBZE 15. NOTERİ
T.Ş. ÖZKAN
.../2014

AMA: İlgili Belediyenin İmar Plan Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

*Bu imar durumunun geçerlilik süresi herhangi bir imar plan değişikliği yapılmadığı sürece 1(bir) yıldır.



İli	KOCAELİ	<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ÇAYIROVA						
Mahallesi	ŞEKERPINAR2						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
9.555.000,00		G22B19A1B	420	26	ha	m ²	dm ²
15.652,00 m ²							
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 42874952					
	Edinme Sebebi	Tamamı MUSTAFA ERENGÜL - HÜSEYİN Oğlu adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam 44230					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		6174	41	3988		11/09/2012	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur Hasan BULUT Tapu Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		<small>NOT : * Bu tapu senedi, tapu senedi tasit ve tasit işlemlerine tabi değildir. ** Tapu Senedi, Tapu Sicil Müdürlüğüne teslim edilmiş ve Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>					Tarih

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.11.2016 14:48:39	2016-14222	20161123-912-F01108	17.50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil		
Zemin No	94663728	Clit / Sayfa No	54 / 5304	
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	420 / 39	
Kurum Adı	Çayirova	Yüzölçüm	15652,00000	
Mahalle / Köy Adı	SEKERPINAR2 Mahallesi	Ana Tasınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1000 / 1000	İmar (TSM) - 16.11.2016 - 6224	

Rapor Tarihi / Saati : 23.11.2016 / 14:48

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Zangut
E. Zangut
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin Yönetmeliğin bağimsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A.BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktileri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin imzamin onaylanmasını talep ederim. </p> <p> A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN </p> <p style="text-align: center;"> İMZA İMZA İMZA </p> <p style="text-align: center;">  </p> <p> Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve hâleri yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p> <p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onayı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairesim dosyasında saklıdır.</small> </p> <p style="text-align: right;">  KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatiptir Abdurrahman LOSUN </p>	
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363		A-2 / 1 - 1