

**SAKARYA İLİ, SERDİVAN İLÇESİ,
SERDİVAN KÖYÜ, 2046 ada, 1 PARSELDE YERLEŞİK 1, 2, 3 ve 4 BB
NO.LU “DEPOLU DÜKKAN”LARIN PİYASA DEĞERİNE İLİŞKİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

27.02.2020 – 2020–ÖZEL-011

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RAPOR ÖZETİ

Raporu Talep Eden	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	20.02.2020
Değerleme Tarihi	20.02.2020 – 25.02.2020
Rapor Tarihi/No	27.02.2020/2020-ÖZEL-011
Rapor Türü	Rapor içinde tapu bilgileri verilen 1, 2, 3 ve 4 BB No.lu “DEPOLU DÜKKAN”ların 31.12.2019 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi işidir.
Değerleme Konusu	Mülkiyetleri KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ’ne ait SAKARYA İl, SERDİVAN İlçesi, SERDİVAN Mahallesi, 2046 ada, 1 PARSELDE YERLEŞİK A Blok/Kat 15/1, 2, 3 ve 4 BB No.lu “DEPOLU DÜKKAN”ların 31.12.2019 tarihindeki Pazar değerlerinin belirlenmesidir.
Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Adresi	İstiklal mah. Kirişhane cad. No.7 K:Zemin Kapı NO : 1 – 4 Serdivan/SAKARYA Bina Kodu : 6372904 UAVT (BB Sırası ile: 3319623413, 3283025785, 2427455874, 2376757619
Gizlilik Derecesi	Hazırlanan Kurum/Kişi Dışında Üçüncü Şahıslara Verilemez

TAŞINMAZ	EKSPERTİZ DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)
DEĞERLEMeye KOnu SERDİVAN MAHALLESİ, 2046 ada, 1 PARSELDE YERLEŞİK 1, 2, 3 VE 4 BB NO.LU “DEPOLU DÜKKAN” LARIN 31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM YASAL DURUM EKSPERTİZ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.834.000,-TL (ÜçmilyonsekizyüzotuzdörtbinTürk Lirası)
DEĞERLEMeye KOnu SERDİVAN MAHALLESİ, 2046 ada, 1 PARSELDE YERLEŞİK 1, 2, 3 VE 4 BB NO.LU “DEPOLU DÜKKAN”LARIN 31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM YASAL DURUM EKSPERTİZ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.524.120,-TL (DörtmilyonbeşyüzirmidörtbinyüzirmiTürklirası)

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	
H. Reha ÇOBANOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:400364)	Necdet DEMİRCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401222)
	

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatına ve Uluslararası Değerleme Standartları (USD) çerçevesinde hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu,
- Değerleme Uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- Değerleme uzmanları gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini, mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, kabul edilen varsayımlarla hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER**Sayfa**

RAPOR ÖZETİ	1
UYGUNLUK BEYANI	2
1-RAPOR BİLGİLERİ	
1.1. Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2. Raporun Türü	5
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	5
1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	5
1.5. Değerleme Tarihi	5
1.6. Sözleşme tarihi ve numarası	5
1.7. Raporu Talep Eden ve Talep Tarihi	5
1.8. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Posta Adresi	5
1.9. Şirketin SPK Lisans Belgesi Tarihi Ve No'su	5
2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	
2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı	6
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi	6
2.3. Hizmet Alan Müşteri	6
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı	7
2.5. Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar	7
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ	
3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı	7
3.2. Taşınmazlara ait Tapu Takyidat Bilgileri	9
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.	10
3.4- Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:	12
3.5- Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu	12
3.6. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu	12
3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri	12
3.8. 3.8- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu	12
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
4.1. Konumu, Ulaşım ve Yakın Çevre Özellikleri	13
4.2. Ana Gayrimenkulün Özellikleri	14
4.3. Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	14
5. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ	
5.1. Gayrimenkul Sektörü	15
5.2. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
5.2.1. 5.2.1 Sakarya İli Hakkında Genel Bilgiler	20
5.2.2. 5.2.2. Serdivan İlçesi Hakkında Genel Bilgiler	
6. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER	
6.1. Değer Tanımları	21
6.1.1. Pazar değeri	21
6.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	21

6.1.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	21
6.1.4. Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)	21
6.1.5. Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemi	21
6.1.6. Maliyet Yöntemi	22
6.1.7. Proje Geliştirme Yöntemi	22
6.1.8. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	22

7.7.DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ

7.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Tespiti	23
7.2. Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Tespiti	25
7.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti	26
7.4. Proje Geliştirme Yöntemine Göre Değer Tespiti	26
7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	26
7.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri, Kullanılan Veri, Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	26
7.7- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7.8- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	26

8. 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	26
--	----

9. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım	27
-----------------------------------	----

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. Gayrimenkulün Değeri Etkileyen Faktörler/SWOT Analizi	27
10.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
10.3. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş	28
10.4. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
10.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi.	28
10.6. Değerlemede Kullanılan Bilgi ve Belge Kaynağı	28
10.7. Değerleme Varsayım ve Kabulleri	28

11. SONUÇ

11.1 Ekspertizin Kanaati Ve Değer Takdiri / Opinion of the expert	29
---	----

EKLER:

32 - 64

- Taşınmazların Tapu Kayıt Örneği
- İmar Durumu, Rayiç Bedel, Taşınmaz Fotoğrafları
- Değerleme Uzmanlarının Özgeçmişi ve SPK Lisansları
- Firmanın SPK Yetki Belgesi
- Firmanın BDDK Yetki Belgesi

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

27.02.2020 tarih ve 2020-ÖZEL-011 numaralı rapor.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor; SAKARYA İli, SERDİVAN İlçesi, SERDİVAN Köyü, 2046 ada, 1 parselde yerleşik 1, 2, 3 ve 4 Bağımsız Bölüm (BB) No.lu "DEPOLU DÜKKAN" nitelikli taşınmazların Pazar Değerlerinin belirlenmesine yönelik olarak; 20.02.2020 -25.02.2020 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması sonucunda taşınmazların 31.12.2019 tarihindeki piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesini amacı ile düzenlenmiştir.

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi, kurum, kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerlendirme uzmanı **Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**, sorumlu değerlendirme uzmanı **Necdet DEMİRCİ** tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Necdet DEMİRCİ SPK Lisans No: 401222.

1.5. Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebini takiben şirketimiz değerlendirme uzmanları 20.02.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.02.2020 tarihine kadar sahada çalışmalarını tamamlamışlar ve 27.02.2020 tarihine kadar da işbu değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte taşınmazlar için mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve akabinde ofis çalışması yapılmıştır.

1.6. Sözleşme tarihi ve numarası

Sözleşme Tarihi: 19.02.2020

1.7. Raporu Talep Eden

KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

1.8. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tam Adresi

İstiklal Mah.Kirishane cad. No.7 Kemal Yener İş Merkezi Kat : Zemin Dükkan No : 1, 2, 3 ve 4
SERDİVAN / SAKARYA,
Bina Kodu : 19880720 UAVT Kodu : 2232160438'tir.

1.9. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 015-415/5015

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda tapu bilgileri bulunan, SAKARYA İli, SERDİVAN İlçesi, SERDİVAN Mahallesi, 2046 ada, 1 parselde yerleşik 1, 2, 3 ve 4 BB No.lu "DEPOLU DÜKKAN"ların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Pazar değeri uluslararası değerlendirme standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır. Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından, birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla, istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

En Etkin ve Verimli Kullanım: Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır.

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi

ETKİN Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirkettir.

Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133. sokak, No: 2/5 Eskişehir Yolu - ANKARA
e-posta : etkin@etkingayrimenkul.com.tr
web : www.etkingayrimenkul.com.tr
tel : 0 312-286 80 80
faks : 0 312-285 72 30

2.3. Hizmet Alan Müşteri

Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş.

Kontrolmatik; Enerji, Proses ve Ulaşım sektörlerinde Türkiye'nin lider mühendislik firmalarından biri olup, multi-disiplinli, tecrübeli ve dinamik kadrosu ile birlikte yurtiçi ve yurtdışında bir çok önemli projeyi kısa sürede gerçekleştirmekte, servis hizmetlerinden anahtar teslim projelere kadar esnek bir yaklaşımla hizmet vermektedir. Kurulduğu günden bugüne kaliteyi ön planda tutarak mühendislikte sağladığı çözümleriyle enerji santralleri ve endüstriyel tesislerde verimliliğin sağlanmasından teknolojik gelişmelere ivme kazandırılmasına kadar katkıda bulunmayı görev edinmiştir. Sağladığı geniş çaplı faaliyet alanlarından bazıları; temel & detay mühendislik, proses & tesis dizaynı, fizibilite çalışmaları, kontrol ve otomasyon sistemleri, satın alma, proje yönetimi, test ve devreye almadır.

Konusunda uzman yerli ve yabancı firmalarla kurduğu iş ortaklıkları ile birlikte projelerinize en kısa sürede, etkin, rekabetçi ve sürdürülebilir çözümleri sunabilmektedir. Projelerinizde kullanılacak olan elektrik, otomasyon ve kontrol panolarını kendi bünyesinde bulunan pano üretim fabrikasında uluslararası standartlara göre üretmektedir. Müşteri odaklı olması, kurduğu sistemlerin verimliliği ve güvenilirliği, sahip olduğu geniş ağ, deneyimli ve güçlü kadrosu ile birlikte projeleriniz için ideal bir çözüm ortağıdır.

Adresi : Tekstilkent Koza Plaza A Blok Kat : 15 No : 58 ATIŞALANI-ESENLER/İSTANBUL
web : <https://kontrolmatik.com/>
Tel : + 90 212 659 24 41
Faks : + 90 212 659 24 81
e-posta : info@kontrolmatik.com

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı,

Bu rapor; SAKARYA İli, SERDİVAN İlçesi, SERDİVAN Köyü, 2046 ada, 1 parselde yerleşik, Bodrum ve Zemin Kat 1, 2, 3 ve 4 BB No.lu "DEPOLU DÜKKAN"ların 31.12.2019 tarihindeki ekspertiz değerinin belirlenmesine yönelik Kurum ile yapılan 20.02.2020 tarihli sözleşme kapsamında taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. . Değerleme ve saha çalışmaları Şubat/2020 ayı içerisinde yapılmasına karşın, Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş. firmasının (malik) talebi üzerinde rapor 31.12.2019 tarihli değerleri yansıtmaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı / Title Deed Information On Property

İli (Province)	SAKARYA	Pafta No (Cadastral Map No)	G24b23c1b
İlçesi (District)	SERDİVAN	Ada No (Block No)	2046
Bucağı (Subdistrict)	-	Parsel No (lot No)	1
Mahallesi (Neighborhood)	-	Parsel Alanı(m ²) (Lot Area)	4.070,88
Köyü (Village)	SERDİVAN	Ana g.menkulün vasfı (Description of the main property)	4 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Sokağı (Street)	-	Malikler (Owners)	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ (HİSSE: 1/1)
Mevkii (Locality)	-	Tapunun türü (Type of the Title Deed)	KAT MÜLKİYETİ

1 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	:	DEPOLU DUKKAN	
ARSA PAYI	:	3000/101772	
KAT NO	:	BODRUM+ZEMİN	
BAG. BOL. NO	:	1	
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ	
TAŞINMAZ KİMLİK NO	:	94978144	
CİLT NO	:	338	
SAYFA NO	:	33440	
SATIŞ TARİHİ	:	16.08.2019	
YEVMIYE NO	:	9220	
MALİK	:	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ TAM

2 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	:	DEPOLU DÜKKAN	
ARSA PAYI	:	3000/101772	
KAT NO	:	BODRUM+ZEMİN	
BAĞ. BÖL. NO	:	2	
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ	
TAŞINMAZ KİMLİK NO	:	94978145	
CİLT NO	:	338	
SAYFA NO	:	33441	
SATIŞ TARİHİ	:	02.08.2019	
YEVMIYE NO	:	8774	
MALİK	:	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ TAM

3 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	:	DEPOLU DÜKKAN	
ARSA PAYI	:	2500/101772	
KAT NO	:	BODRUM+ZEMİN	
BAĞ. BÖL. NO	:	3	
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ	
TAŞINMAZ KİMLİK NO	:	94978146	
CİLT NO	:	338	
SAYFA NO	:	33442	
SATIŞ TARİHİ	:	16.08.2019	
YEVMIYE NO	:	9220	
MALİK	:	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ TAM

4 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	:	DEPOLU DÜKKAN	
ARSA PAYI	:	2625 /101772	
KAT NO	:	BODRUM+ZEMİN	
BAĞ. BÖL. NO	:	4	
ZEMİN TİPİ	:	KAT MÜLKİYETİ	

TAŞINMAZ KİMLİK NO	:	94978147		
CİLT NO	:	338		
SAYFA NO	:	33443		
SATIŞ TARİH	:	17.09.2019		
YEVMIYE NO	:	10724		
MALİK	:	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	TAM

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri,

Taşınmazların tapu kütükleri tarafımızdan görülmemiş olup, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 24.02.2020 tarih, saat : 13.58 itibari ile Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Değerleme çalışmamızın rapor yazım sürecinde Müşteri tarafından 24.02.2020 tarih, saat 13:58 itibari ile alınan güncel Takbis belgeleri ibraz edilmiş ve çalışma anılan belgeler üzerinden sonuçlandırılmıştır. Belgeler parsel no bazında Şirketimizce alınan Takbis belgelerin altına resim olarak eklenmiştir.

046 ada, 1 PARSEL, 1, 2, 3 ve 4 BB için ortak

Şerhler Bölümünde : Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;

KM'ne çevrilmiştir. (29-01-2018 tarih, 924 sayı ile)

Yönetim Planı : 22/12/2106 (26-12-2016 tarih, 14870 sayı ile)

Esenler Tapu Müdürlüğü'ne 14/02/2020 tarih, 2020/3132 sayı ile yetki verilmiştir.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde : Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Bağımsız Bölümler İçin Ayrı Ayrı

1 no.lu BB için;

Rehinler Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;

İpotek : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, %16 faizli, 1.270.000.00 TL bedelli, FBK süreli (09-10-2019 tarih, 11957 sayı ile),

2 no.lu BB için;

İpotek : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, %16 faizli, 1.380.000.00 TL bedelli, FBK süreli (09-10-2019 tarih, 11955 sayı ile),

3 no.lu BB için;

İpotek : Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, %70 değişken faizli, 1.760.000.00 TL bedelli, FBK süreli (04-09-2019 tarih, 10071 sayı ile),

4 no.lu BB için;

İpotek : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, %16 faizli, 1.790.000.00 TL bedelli, FBK süreli (09-10-2019 tarih, 11954 sayı ile),

Taşınmazlar üzerindeki ortak kısıtlamalar/takyidatlar incelendiğinde;

- Beyanlar bölümünde yer alan kayıtlar rutin işlemler olup, taşınmazların alım satımına ve/veya üzerinde aynı hak tesisine herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.
- Rehiner bölümünde yer alan ve her bir BB için ayrı ayrı tesis edildiği görülen ipotekler fek/terkin edilmeden alım satımın kolay gerçekleşmeyeceği kanısındayız.

Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekindedir.

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

Aşağıda bahsedilen bütün belgeler Serdivan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü digital arşivinden 20.02.2020 tarihinde USB ile verilmiştir. Açıklamalar tarafımıza iletilen bu belgeler ile sınırlıdır.

- İmar Durumu

Serdivan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde yaptığımız araştırmalar sonucunda aldığımız yazılı bilgiye göre anılan parsel; 03.11.2014 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Serdivan İstiklal Mah. Uygulama İmar Planına göre; Ticaret Alanı (T2) lejantında, $h_{max}=Y_{ençok} = 10,5$ m. (3 kat) Emsal (KAKS) = 1,00 Çekme Mesafeleri : Ön-Yan-Arka Bahçe = 5m. Ayrık Nizam yapılaşma şartlarına sahip olduğu görülmüştür.

Diğer yandan bölge yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1Qal olarak tanımlanmış bölgede kaldığından zemin etüdüne, cephe tasarımı açısından da Sakarya Büyükşehir Belediyesi Estetik ve Sanat Kurulu onayına tabi olup, inşaatın da yapı denetimine tabi olduğu belirtilmiştir.

Konu, 19.08.2016 tarih, 4485-5881 sayılı İmar Durum Yazısı ve ekleri 20.02.2020 tarihinde "Aslının Aynısıdır" onaylı ve mühürlü olarak düzenlenen yazı ile de teyit edilmiştir. Yazı ve ekleri "Ekler" bölümünde verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı binanın imar paftasına uygun olduğu görülmüştür.

**- Proje Bilgileri:**

Binanın inşaatına 25.11.2016 onay tarihli mimari proje ile başlanmıştır. Bina 1 kat yol altında, 3 kat yol üstünde olmak üzere 4 katlı olarak inşa edilmiştir. Anılan mimari proje 25.11.2016 tarih, 25/02 sayılı Yapı Ruhsatına bağlanarak inşaat başlatılmıştır.

- Yapı Ruhsat Bilgileri:

-Serdivan Belediyesi'nden alınan sözlü bilgiye göre yapı kullanma izin belgesine bağlanan inşaatlar için yapı ruhsatının (YR) verilmediği belirtilmiş olup, aşağıda detayları verilen YKİB Üzerinden yapının inşaatına 25.11.2016 tarih, 25/02 sayılı Yapı Ruhsatı ile başlandığı görülmüştür.

- Yapı Kullanım İzin Belgesi (İskan) Bilgileri:

-28.12.2017 tarih, 24/25 sayılı yapı kullanım izin belgesi (YKİB); 2046 ada, 1 parsel için "yol altı 1 + yol üstü 3 olmak üzere 4 katlı, 17 adet dükkan + 60 adet ofis olmak üzere toplam 77 BB içeren, III/B yapı sınıfı/grubu ve ortak alanlar da dahil olmak üzere 8.293,67 m² inşaat alanı için düzenlenmiş yapı kullanım izin belgesi mevcuttur.

3.4- Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi ,

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Sistemi üzerinden ve imar paftasının incelenmesi sonucunda ana taşınmazlar ada/parsel bazında konumunun imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

3.5- Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu,

Serdivan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü digital arşivinden 20.02.2020 tarihinde usb vasıtası ile alınan belgeler üzerinde yapılan incelemelere; parsel üzerindeki yapı ile ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesinin bulunduğu görülmüştür.

Ceza/Tutanak

Serdivan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü digital arşivden alınan belgeler arasında 3194 S. İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddeleri ile ilgili olarak süregiden herhangi bir tutanak ve alınmış kısıtlayıcı bir karara rastlanmamış olup, ilgili Müdürlük yetkilileri de bu durumu sözlü olarak teyit etmişlerdir.

3.6-Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu,

İnşaatın yapı denetimi 4208 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun gereğince Arena Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.7- Gayrimenkulün Son Üç yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri,

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 19.02.2020 tarihinde, saat 15:26 – 15:29 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazların edinim tarih ve sayıları aşağıdaki gibidir. Taşınmazlar YKİB'nde de belirtildiği üzere tescil tarihinde ana yapı sahibi "Buyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.'nden değerlendirme talep eden şirket tarafından satın alınmış olup, rapor tarihine kadar başkaca bir alım satım konu olmamıştır.

BB NO	NİTELİĞİ	EDİNİM	
		TARİHİ	SAYISI
1	DEPOLU DÜKKAN	16.08.2019	9220
2		2.08.2019	8774
3		16.08.2019	9220
4		17.09.2019	10724

3.8- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmazlar "Depolu Dükkan" nitelikli olup, taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir. Keza, ana taşınmaz arsanın Serdivan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü digital arşivinde uygulama imar planı da incelenmiştir.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Konumu, Ulaşım ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar SAKARYA ili, SERDİVAN ilçesi, SERDİVAN Mahallesi'nde yerleşik olup, belediyesinde İstiklal mahallesi olarak kayıtlıdır. Açık adresi İstiklal Mah. Kirişhane cad. Kemal Yener İş Merkezi No.7 Kat:Zemin Dükkan NO : 1-2-3-4 Serdivan / Sakarya şeklindedir. Ana bina koordinatları **E. 40.7739 B. 30.3839**'dur. Taşınmaz Serdivan bölgesinin iyi nitelikli inşaa yapısına sahip binalarından biri olup, rapor tarihi itibarıyla hemen hemen tamamen boş gibidir.

Değerleme konusu taşınmazların da yer aldığı ana bina, 4.070,88 m² alanlı arsa üzerinde bodrum+zemin+2 kat olarak ayrık nizamda inşa edilmiştir. Ana taşınmaz bina Kirişhane caddesine göre sağda 427 ve 428 sokaklar arasında kalmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde mobilya dükkanları, ofisler, Agora AVM, İsmail İslama Köfte Restaurant, irili ufaklı esnaf lokantaları ve işyerleri ile ofisler yer almaktadır. Bölge iş ve yaşam alanı merkezli olarak gelişmektedir.

Taşınmazlar kamu hizmetlerinden tam olarak faydalanmakta olup, ulaşım sorunu bulunmamakta ancak, bölgede yoğun şekilde ulaşım ve park sorunu yaşanmaktadır. Taşınmaz bölgesindeki park ihtiyacı "yol üstüne bırakılarak" gerçekleştirilmekte olup, ana taşınmazın yol altında kalan katı otopark olarak kullanılmaktadır..

Taşınmazın Referans Olarak Bilinen Merkezlerle Yaklaşık Uzaklıkları

Sakarya Valiliği	13 km	Sakarya Büyükşehir BB	3 km
Serdivan Belediyesi	2.1 km	Serdivan Kaymakamlığı	3.5 km
Sabiha Gökçen Havaalanı	110 km	Kocaeli Cengiz Topel Havaalanı	31 km
Sakarya Üniversitesi	8.6 km	Çamlıca Gişeler	130 km



4.2. Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Arsa Alanı	4.070,88 m ²	Güvenlik	Var (Bekçi)
Yapı Tarzı	B.A.K.	Kamera	Yok
Yapı Sınıfı	III-B	Yangın Tesisatı	Var
Yapının Yaşı Toplam	2 (2017 sonu4) YKİB esas alınmıştır.	Sosyal Tesis	Yok
Kat Adedi	1 Bodrum+Zemin+2 nk	Isıtma	Klima
Kapalı Alan	8.293,67 m ²	Soğutma	Klima
Büro Kapalı Alanı	Toplam 4 BB =734m ²	İnşaat Seviyesi	100%
Yapı Nizamı	Ayrık	Su Deposu	Mevcut
Dış Cephe	Alüminyum+Cam	Asansör	Var (2 adet)
İnşaat Kalitesi	İyi	Elektrik	Mevcut
Malzeme Kalitesi	İyi	Su	Mevcut
Fiziksel Eskime	Yok	Kanalizasyon	Mevcut
Deprem Derecesi	1. Derece	Doğalgaz	Mevcut
Topoğrafya/Form	U şeklinde Yamuk	Jeneratör	Var
Çatı	Açık	Otopark	Açık+Kapalı

Ana gayrimenkul, 2046 ada, 1 parsel için "yol altı 1 + yol üstü 3 olmak üzere 4 katlı, 17 adet dükkan + 60 adet ofis olmak üzere toplam 77 BB içeren, III/B yapı sınıfı/grubu ve ortak alanlar da dahil olmak üzere 8.293,67 m² inşaat alanıdır.

Bina girişi Kirişhane caddesinin paraleli olan ve 427 ve 428 sokak arasında kalan numaralı sokaktan yapılmaktadır. Aynı zamanda su deposu ve yangın tesisatı da anılan bölgededir. Bina girişi bekçi vasıtası ile kontrol edilmektedir. Ana binanın ofis katlarına anılan bölgeden ve 2 asansörle çıkılmaktadır. Zemin seramik olup, duvarlar boyalı, tavan alçı sıva üzeri boyalıdır ve alarm tesisatı mevcuttur. Binada sprinkler yangın söndürme sistemi, duman dedektörü, mevcut olup, klima sistemleri/tesisatı uca kadar getirilmiş olup, klimaların maliklerce takılacağı öğrenilmiştir. Çatı izolasyonlu, açık teras şeklindedir.

4.3. Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Bağımsız bölümlerin tamamı zemin kattan girişlidir. 1 ve 2 no.lu BBler Kirişhane caddesinin paralelinde yer almakta olup, dolayısı ile girişi batıdandır. 3 ve 4 BBler ise 427 sokak cepheli olup, girişi kuzeydendir. 4 taşınmaz da bodrum katı da dahil olmak üzere birlikte kullanılmak üzere düzenlenmiş olup, ayırıcı duvarlar inşa edilmemiştir.

Taşınmazların tamamının zemini (bodrum + zemin ve merdiven rıhtları) şap beton, tavan taş yünü alçaltılmış tavan olup, yangın söndürme sistemleri anılan hattan geçmektedir. BBlerin tek duvarı boyalı olup, kalan çevresi (ön cephe) tamamen alüminyum + ısıcamlıdır.

Bağımsız bölümlerin gerek proje üzerinden ölçülen, gerekse yerinde yapılan ölçümlere göre alanı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BB NO	NİTELİĞİ	ALANI (m ²)		Toplam	Zemine
		Bodrum	Zemin		İndirgenmiş Alan
1		87	87	174	108,75
2	DEPOLU	105	105	210	131,25
3	DÜKKAN	83	83	166	103,75
4		105	105	210	131,25
				760	475

Diğer yandan dükkan cepheleri;

1 No.lu BB : 14 m+6 m. **2 No.lu BB** : 7,5 m **3 No.lu BB** : 14m+6m **4 No.lu BB** : 7,5m şeklindedir.

Pazarlama firmasından alınan bilgiye göre taşınmazların içi kullanım durumuna göre müteahhit tarafından dekore edilerek teslim edilecektir. Bu husus emsal kıyaslamalarında dikkate alınmıştır. Bu çerçevede 5 no.lu bb incelenmiş olup, zemin seramik, duvarlar boyalı, bodrum kata inen merdiven rıhtları mermer, korkulukları alüminyumdur. Ahşap kapılı wc, klozet, lavabo ve duş alanı yer almaktadır.

5. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

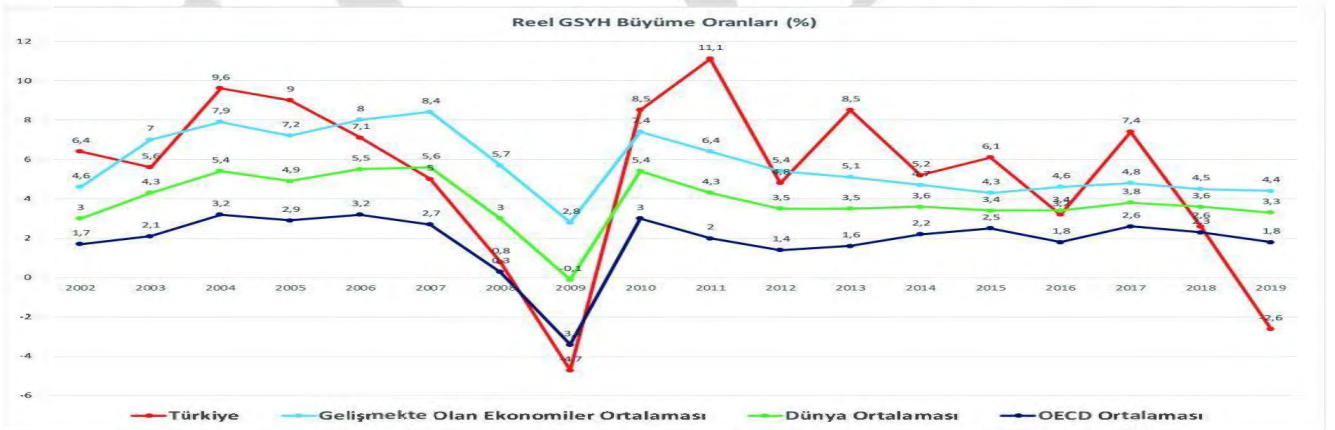
5.1. Gayrimenkul Sektörü

2013 yılında toplam konut satışları TÜİK verilerine göre 1.157.190 adet olarak gerçekleşmiştir.

- 2014 yılında bir önceki yıla göre %0,71 artışla 1.165.381 adete
- 2015 yılında %10,64 artışla 1.289.320 adete
- 2016 yılında %4,04 artışla 1.341.453 adete
- 2017 yılında %5,06 artışla 1.409.314 adete
- 2018 yılında -%2,41 eksilişle 1.375.398 adete ulaşmıştır.

2015 yılından sonra 2016 ve 2017 yıllarında döviz kurundaki dalgalanma, Orta Doğuda olan olumsuz gelişmeler, seçim süreçleri ve konut ve diğer yapı çeşitlerindeki talebin doygunluğuna bağlı olarak kısmen bir durgunluk ve 2018 yılında da gerileme yaşanmıştır.

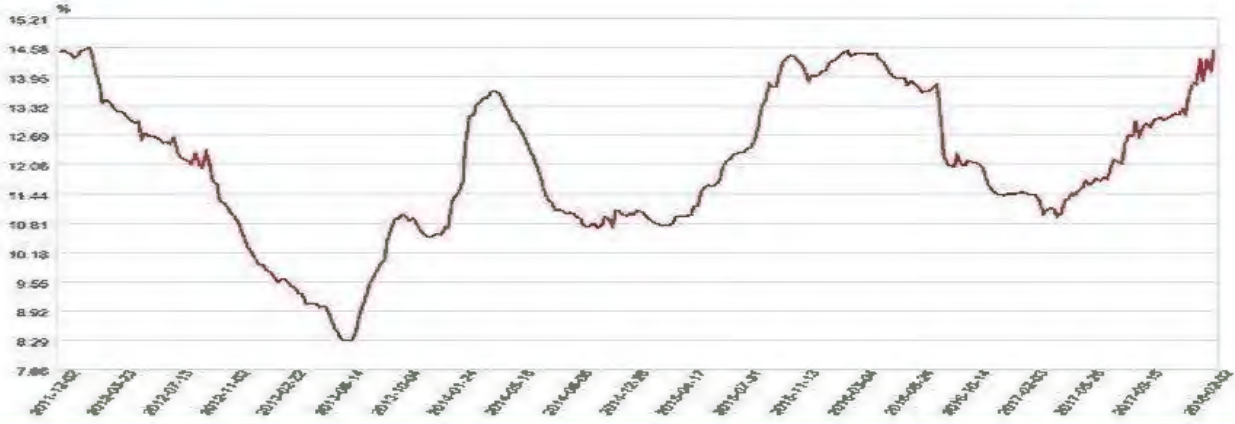
Türkiye’de politik gündemdeki karmaşa, Suriye ve Ortadoğu’da olan dış kaynaklı gelişmeler, döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketlilik TL üzerindeki olumsuz etki yaratmıştır. Gayrimenkul sektörü diğer sektörlerde olduğu gibi yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, pozitif seyredeceği beklenmektedir. Gayrimenkul sektörünün gelişimini etkileyecek birçok faktör bulunmakla birlikte; ülkemizde sektördeki büyüme hızını yavaşlatacak unsurlarla beraber, sektörde büyümeyi destekleyecek de birçok faktör bulunmaktadır. Türkiye’de gayrimenkul piyasası ağırlıklı olarak nüfus yapısından, ülkenin refah büyümesinden, faiz oranlarından ve konut sektörüne yönelik düzenlemelerden etkilenmektedir.



Dünyada ve Türkiye’de yaşanan ekonomik ve siyasi olaylar sonucu konut kredisi faizlerindeki yükseliş gittikçe artmıştır. Konut kredisi faizleri 2018 Şubat ayı ilk haftası itibari ile 2011 Kasım ayından bu yana görülen en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Konut kredisi faizlerindeki bu artış ivmesi konut ve gayrimenkul sektörünü olumsuz olarak etkilemiştir. 2019 yılında bu oran Kamu Bankalarının öncülüğünde temkinli düşüş eğilimine girmiştir.

Konut (TL Üzerinden Açılan)

TURKEY DATA MONITOR



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2019 yılında 1.3 milyon konut el değiştirdi. Konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre %1,9 azalarak 1 348 729 oldu. Türkiye genelinde konut satışları 332 508 ipotekli, 1.016.221 diğer satış türünde gerçekleşti. 2019 yılında ipotekli satışların payı %24,7 oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2019

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2018	2019	Değişim (%)	2018	2019	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	136 845	202 074	47,7	1 375 398	1 348 729	-1,9
İpotekli satış	7 148	50 278	603,4	276 820	332 508	20,1
İlk el satış	3 925	15 818	303,0	125 389	112 774	-10,1
İkinci el satış	3 223	34 460	969,2	151 431	219 734	45,1
Diğer satış	129 697	151 796	17,0	1 098 578	1 016 221	-7,5
İlk el satış	65 936	59 662	-9,5	526 183	398 908	-24,2
İkinci el satış	63 761	92 134	44,5	572 395	617 313	7,8
Satış durumuna göre toplam satış	136 845	202 074	47,7	1 375 398	1 348 729	-1,9
İlk el satış	69 861	75 480	8,0	651 572	511 682	-21,5
İpotekli satış	3 925	15 818	303,0	125 389	112 774	-10,1
Diğer satış	65 936	59 662	-9,5	526 183	398 908	-24,2
İkinci el satış	66 984	126 594	89,0	723 826	837 047	15,6
İpotekli satış	3 223	34 460	969,2	151 431	219 734	45,1
Diğer satış	63 761	92 134	44,5	572 395	617 313	7,8

Satış şekline göre konut satışı, 2019

Satış durumuna göre konut satışı, 2019

Konut satışlarında 2019 yılında, İstanbul 237 675 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 132 486 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 79 221 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 185 konut ile Ardahan'da oldu. (Veriler: TÜİK)

Yabancılar yapılan konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 14,7 oranında arttı. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2019 yılında ilk sırayı 20 bin 857 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 8 bin 951 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2 bin 539 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 213 konut satışı ile Bursa izledi.

Irak vatandaşları 2019 yılında Türkiye'den 7 bin 596 konut satın aldı. Irak'ı 5 bin 423 konut ile İran, 2 bin 893 konut ile Rusya Federasyonu, 2 bin 208 konut ile Suudi Arabistan ve 2 bin 191 konut ile Afganistan izledi. Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 897 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 763 konut ile İran, 362 konut ile Rusya Federasyonu ve 312 konut ile Afganistan izledi.



*2018 yılına göre, 2019 Kasım itibariyle, İl bazında konut fiyat endeksi değişimi, aşağıdaki haritada gösterilmiş olup, aynı dönemde Türkiye genelinde ortalama konut fiyat endeksi artış oranı %7,2 dir. (Kaynak: TCMB)



5.2. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.2.1 Sakarya İli Hakkında Genel Bilgiler¹

Sakarya ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli bölümünde konumlu olup, kuzeyinde aradeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik yer almaktadır. Sakarya 16 ilçe, 665 mahalle, 4.824 km² alana ve 1.029.650 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2019) sahiptir. Sakarya, bir milyonu geçen toplam nüfusuyla SAKARYA, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci şehridir.

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



Nüfusun ilk yerleştirilmesi sırasında zorunlu iskan siyaseti uygulanmıştır. Farklı etnik guruplar karışık yerleştirilmiş sonra bu siyaset terk edilse de, yeni muhacirler yakınlarının yanlarına yerleştiklerinden, kendi kültürlerini yaşamış, bir bütünleşme gerçekleşmemiştir. 1950'li yıllardan sonra Sakarya'nın gelişen ulusal ulaşım ağının üzerinde bulunması, köyden kente göç, şehir merkezlerinde yeni iş alanlarının oluşması bütünleşmeyi başlatmıştır. 1999 depremi Sakaryalıların bütünleşmesinde yeni bir ivme kazandırmıştır.

Sakarya'da ekonomisi tarıma ve son yıllarda sanayiye dayanmaktadır. Hendek, Karasu ve Kocaali ilçelerinde fındık yetiştiriciliği ve mısır tarımı yapılmaktadır.. Sakarya'da sanayi son zamanlarda gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır.

Sakarya'da gelişen sanayisi ve verimli topraklarıyla göçmen çekmektedir. Yerleşme amaçlı 1950'lerde başlayan iç göç, doğudan batıya, iç bölgelerden kıyılara doğrudur. Sakarya'daki göçlerin bir kısmı ise mevsimlik iç göçten kaynaklanmakta olup, çoğunlukla fındık tarımının yapıldığı Karasu, Kocaali, Akyazı ve Hendek gibi ilçelere fındık hasadında çalışmaya gelen işçiler göç etmektedir.

Coğrafi ve Topoğrafi Yapısı

Sakarya topoğrafyası üç ana kısımda incelenmektedir. Bunlar; kuzeydeki alçak tepelik alanlar, orta kısımda Adapazarı ovası düzlüğü ve güneyde engebeli dağlık alanlardır. Kuzey Anadolu Fay hattının kuzeyinde olmak üzere, batıdan Kocaeli platosu Sakarya nehrine kadar ilerlemektedir. Çam Dağı kütlesi hariç kuzey kısımlar Kocaeli platosunun devamı durumundadır.

Adapazarı ovası (Akova) Sakarya nehrinin taşıdığı alüvyonlarla oluşmuştur. İzmit körfezi ve Sapanca Gölünün devamı olan Adapazarı ve Düzce ovaları tektonik oluşumlu ovalardır. Ovada 400 metreye kadar alüvyon çökeller yer almaktadır. İl topraklarının %34'ü ovalar, %44'ü platolar, %22'si dağlardan oluşmaktadır.

İklim ve Bitki Örtüsü

Sakarya ilinin Karadeniz kıyılarında Karadeniz iklimi, güney kısmında Marmara tipi Akdeniz iklimi etkilidir. Bu sebeple kuzeyde fındık yetiştirilirken, güney ilçelerinde bir kısmı zeytin bahçesi olan meyve bahçeleri yaygın durumdadır. İl merkezinin güneyinde yer alan Samanlı dağları ve Keremali dağları Karadeniz iklim etkisinin güneye ulaşmasına engel olmaktadır. İlin güney bölümüne İznik Gölü yönünden Akdeniz hava kütleleri ulaşmaktadır. Yağış Kuzeyden güneye doğru azalış göstermekte olup, Karasu'da 1000 mm, merkezde 840 mm, Geyve'de 600 mm'ye düşmektedir. Hakim rüzgar yönü KKB'dır. Yıllık sıcaklık ortalaması 14,2 °C' olup, Ocak ayının fazla soğuk olmaması (5.9 °C), Temmuz sıcaklıklarının yüksek olamaması (23.3 °C), yıllık sıcaklık farkının düşük olması (17.4 °C) Karadeniz iklimi etkisinden kaynaklanmaktadır. Sakarya'da yılın ortalama 133 günü yağışlı geçmektedir.

Sakarya'da iklimin etkisiyle nemcil Karadeniz Ormanları hakimdir. İl topraklarının %37'si (179.516,5 ha) korunmuş, %5'i (23.191,5 ha) bozulmuş olmak üzere %42'si (202.708,0 ha) orman alanıdır. Ağaç türlerinden kayın, gürge, meşe, dişbudak, kestane, ıhlamur, kavak, kızılğaç; ağaççık ve çalı türlerinden taflan, defne, üvez, kızılçık, ormangülü, şimşir, yabani fındık, mürver, kocayemiş bulunmaktadır. Orman alanının dışında az da olsa makiler görülmektedir. Maki türlerinden; kocayemiş, şimşir, akdiken, ardıç, çobanpüskülü, kermez meşesi, böğürtlen, dikenli mersin, ayı üzümü ve ormangülü yetişmektedir. Sakarya ormanlarında yaban hayvanlarından; geyik, karaca, ayı, kurt, domuz, tilki, çakal, sansar, porsuk, tavşan, sülün, keklik, bildircin, üveyik, güvercin, siğircık, kirpi, saksağan, şahin, doğan, baykuş, yaban kazı, ördek yaşamaktadır.

Demografik Yapısı

Sakarya nüfusu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 1.029.650 kişi olarak saptanmıştır. Sakarya'nın yüzölçümü 4.824 km² olup, km²'ye 213 kişi düşmektedir. Sakarya'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 986 kişi ile Serdivan ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı %0 18,6 olmuştur. 2019 yılında TÜİK verilerine göre 16 ilçe ve belediyenin nüfus bilgileri yandaki tabloda sunulmuştur

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adapazarı	276.385	Karasu	64.790
Akyazı	90.362	Kaynarca	24.138
Arifiye	45.375	Kocaali	22.938
Erenler	89.128	Pamukova	29.740
Ferizli	27.347	Sapanca	42.416
Geyve	49.958	Serdivan	147.500
Hendek	85.570	Söğütli	14.088
Karapürçek	12.982	SAKARYAİ	1.029.650

Ekonomik Yapısı

Sakarya ekonomisi tarıma ve sanayiye dayanmakta olup, maden ve elektrik üretimi de ekonomik faaliyetler arasında yer almaktadır.

Sanayi

Sanayi faaliyet kolunun il ekonomisine katkısı %25 oranındadır. Sakarya'da son yıllarda özellikle otomotiv, tekstil ve gıda sektörlerinde büyük gelişmeler yaşanmıştır. Bu sektörlerde önümüzdeki yıllarda da hızlı bir büyüme beklenmektedir. Sakarya, otomotiv ve yan sanayi, tekstil, gıda, orman ürünleri, elektrik-elektronik, yapı-inşaat malzemeleri, süs bitkiciliği gibi alanlarda yatırıma uygun konumu ile Türkiye'nin önemli bir yatırım merkezi konumundadır.

Sakarya'da, gıda sektöründe özellikle süt ürünleri ve tavukçuluk alanında önemli yatırımlar gerçekleşmiştir. Ülker grubunun Pamukova ve Akyazı ilçelerinde, Şenpiliç A.Ş. Geyve ilçesinde, Köy-tür A.Ş. Kaynarca ilçesinde yatırım yapmıştır.

Tekstil sektöründe de son yıllarda önemli yatırımlar gerçekleşmiştir. Bunun en önemli sebeplerinin başında Sakarya'nın tekstilin önemli merkezleri olan SAKARYA ve Bursa illerine olan yakınlığıdır.

Sakarya'da kamunun da önemli yatırımları bulunmaktadır. TÜVASAŞ, Tank-Palet fabrikası, Şeker fabrikası, EBK kombinası ve TZDK bu açıdan önemlidir. 2012 yılında İSO'nun açıkladığı ilk 500 arasında Sakarya'da üretim yapan 14 firma yer almıştır. Bu firmalar ve ilk 500 listesindeki sıralamaları şöyledir: Toyota 29, Ak gıda 43, Otokar 87, Şenpiliç 96, Asaş alüminyum 154, Federel-Mogul 176, Tırsan 178, Yazaki otomotiv 220, Durak fındık 242, B-plas plastik 305, Balsu 342, Sırmagrup 362, Tüvasaş 375, Çamsan ağaç 400. sırada yer almıştır.

TÜVASAŞ: Son zamanlarda TCDD, Marmaray, Irak Demiryolları, Bulgaristan Demiryolları için vagon üretimi yapılmıştır.

Adapazarı Şeker Fabrikası: 1999 Marmara depreminden sonra bir süre çalışmamış, modernize edildikten sonra 2006'da pancar ekicileri kooperatifine devredilerek yeniden üretime başlamıştır. Ancak kredi borçlarından dolayı fabrikayı 2012 Eylül ayında Bank Asya devralmıştır. Ülker Grubu ile Bank Asya, fabrikanın %98,8 hisse ve fabrikaya ait taşınmazları, alacak ve borçların mahsup edilmesi kaydıyla 182 milyon ₺'ye Yıldız Holding'e satılması için sözleşme imlamıştır. Yıldız Holding Adapazarı çevresinde yeterli ham madde temin edemediği gerekçesiyle fabrikayı Afyona taşımaya hedeflemektedir.

Başak Traktör: 1915'te Adapazarı Araba Fabrikası olarak açılmış, sonrasında Türkiye Ziraî Donatım Kurumuna bağlı traktör fabrikasına dönüştürülmüştür. 1944 yılında TZDK'ye devredilen fabrika özelleştirildiği 2003 yılına kadar traktör üretmiştir. 2003 yılında özelleşen firma 2012 yılında Sanko Holdinge satılmıştır. Fabrika Başak Traktör markasıyla yerli traktör üretimine devam etmektedir.

Türk Traktör: Firmanın Ankara'da bulunan üretim üssünden sonra açtığı ikinci fabrikasıdır. Erenler'de 222 bin m² açık, 68 bin m² kapalı alanda kuruludur. Tank-Palet Fabrikası: 1967 yılından itibaren Türk ordusuna hizmet vermektedir. Fabrika, 1973 yılında Palet Yenileme Atölyesi ile hizmete başlanmıştır. 1974 yılında ise Tank Yenileştirme Atölyesi ve Motor-Transmisyon Atölyesi işletmeye alınmıştır. Kara Kuvvetleri Komutanlığı'ndaki tüm paletli araçları kapsayacak şekilde, araç yenileştirme ve bu araçlara ait motor, transmisyon, optik aksam ve paletleri yenileştirmek, söz konusu araçları modernize etmek ve ayrıca yenileştirme ve modernizasyon için gerekli olan her türlü yedek parçayı imal ve tedarik etmektedir.

Tırsan: 1977 yılında otomotiv sektörüne yönelik olarak kurulmuştur. İngiliz, Fransız, Alman ve Hollandalı şirketlerle ortak çalışmalar yapmıştır. Sakarya fabrikasında 1.060 kişinin çalıştığı şirket 48 ülkeye ihracat yapmaktadır.

Şen Piliç: Sakarya Söğütli'de 800 işçinin çalıştığı kesimhanesi bulunmaktadır. Anlaşmalı 450 çiftçiye fason üretim yaptırmaktadır. İç pazarın dışında Libya, İran, Irak ve Azerbaycan'a ihracat yapmaktadır.

Ak gıda: Ülker'in bağlı olduğu Yıldız Holdingin gıda firması olup, Akyazı ve Pamukova'da üretim yapmaktadır.

Otokar: Koç Holdinge ait firma Sakarya merkez ilçelerden Arifiye'deki fabrikasında üretime devam etmektedir.

Otobüs, kamyon, treyler, savunma sanayi araçları üretmektedir. Savunma sanayinde taktik tekerlekli araçlar ve taktik tekerlekli ve paletli zırhlı araçlar üretmektedir. Otokar, Türkiye'nin millî ana muharebe tankı Altay'ın Tasarım ve Prototip Üretimi Projesinde ana yüklenicidir.

Goodyear: Sakarya'da kurulu lastik fabrikası, 1964 yılında Vehbi Koç'un Uniroyal ortaklığı ile temellerini attığı fabrikadır. 1986 yılında Uniroyal ile Goodyear'ın birleşmesiyle fabrika Goodyear'a geçmiştir. Arifiye'de, Justinyen köprüsü ve Otoyol fabrikasına komşu olan işletmede 600 işçi çalışmaktadır. 22 ülkede 52 fabrikada üretim yapan şirket, Türkiye'de İzmit ve Sakarya fabrikalarından yıllık 650 milyon dolarlık ihracat yapmaktadır. ASAŞ Alüminyum: Akyazıda kurulu firma alüminyumda önemli üretici ve ihracatçı firmalardandır. Federal-Mogul: Sapanca'da dünyanın ünlü otomobilleri için segman ve silindir gömleği üretmektedir. Yazaki Otomotiv: Yazaki-Sabancı ortaklığı ile Akyazı Kuzuluk'ta otomotiv kablo demeti üretimi yapmaktadır.

Sakarya'da faal olan üç organize sanayi bölgesinde, 773 hektar üzerinde 133 tesis kurulu olup, bu tesislerde 13.800 kişi çalışmaktadır. Sakarya 1. organize sanayi bölgesi Adapazarı ilçesi Hanlı beldesinde otaban kenarında kurulmuştur. 161 hektar alanda 1993 yılında faaliyete başlamıştır. II. organize sanayi bölgesi Hendek ilinde, 350 hektarlık alan üzerinde 1997 yılında kurulmuştur. III. sanayi bölgesi 1999 yılında 254 hektar alan üzerinde Söğütli ilçesinde kurulmuştur. Sakarya'da ayrıca 10'u faal, 1'i inşa halinde 11 Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

Tarım

Türkiye'de tarımın GSMH'ye katkısı %8.1 iken, Sakarya'da bu oran %17'lik orana sahip olup, il topraklarının %50'si tarım alanı, %42'si orman ve fundalık, %2'si çayır-mera, %6'sı tarım dışı alandan oluşmaktadır. Tarım faaliyet kolunda il ekonomisine %51 ile hayvansal üretimin katkısı en fazladır. Meyve üretimi %29.2, tarla bitkileri %13.6, sebze üretimi %5.9, su ürünleri %0.3 oranında tarımsal ekonomiyi oluşturmaktadır. İl topraklarında güney ilçelerde sebze-meyve, orta kesimlerde mısır gibi tarla üretimi ve sebzeçilik, kuzey ilçelerde fındıkcılık yaygındır. 2016-2017 sezonunun 8 ayında üreticiler tarafından serbest piyasaya sunulan yaklaşık 375 bin 559 ton kabuklu fındığın, 101 bin 36 tonu Sakarya'daki üreticiler tarafından piyasaya sunulmuştur. Böylelikle bu sezonda en çok fındık üreten şehir olmuştur.

Ulaşım

Sakarya tüm önemli kara ve demiryollarının kavşak noktasında bulunmaktadır. Ulusal ve uluslararası taşımacılıkta önemli yeri olan ve ili doğu-yönünde boydan boya geçen D-100 (E-5) karayolu ile TEM Otoyolu ile Bilecik istikametindeki D-25 karayolu ilin ana ulaşım eksenidir. Edirne'den başlayan Kınalı-SAKARYA-Sakarya-Ankara otoyolu uluslararası bir öneme sahiptir. Kınalı'da otoyolun bir kolu Yunanistan'a diğer kolu da Bulgaristan'a bağlantılıdır.

Sakarya sınırları içinde 65 km'lik demiryolunda 7 istasyon bulunmaktadır. SAKARYA'ı Ankara ve diğer Anadolu illerine bağlayan demiryolu, Sakarya ilinden geçmektedir. Haydarpaşa'dan itibaren, İzmit'in 10 km doğusuna kadar D-100 karayolunun hemen yanında ona paralel olarak uzanmakta, Derbent mevkiinde D-100'den ayrılıp, Sapanca Gölü'nün güney kıyısını izleyerek Arifiye istasyonuna varmaktadır. Arifiye istasyonundan itibaren, ana hattın ayrılarak 8,4 km'lik bir mesafe ile Adapazarı Garı'nda son bulmaktadır. Arifiye'den güneye yönelen ana demiryolu ise Arifiye-Eskişehir karayolunu takip ederek Ankara'ya ulaşmaktadır.

5.2.2. Serdivan İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

Serdivan, Sakarya iline bağlı bir ilçe olup, Adapazarı'nın 5-6 km batısındadır. Serdivan, Türkiye-Yunanistan nüfus mübadelesi sonucunda buraya yerleşen göçmenlerden oluşmuştur. 1999 Gölcük depreminden sonra nüfusu hızla artmış ve 1982 yılında belediye, 2008 yılında ilçe olmuştur. Sakarya ilini oluşturan 10 büyükşehir ilçesinden biridir. Nufusu 2019 yılı ADNK Sistemine göre 147.500 kişidir. 11.331 hektar büyüklükteki Serdivan'ın, 2.000 hektarlık kısmı orman ve yeşil alandır. 14 mahalle ve 10 orman köyü Serdivan'a bağlanmıştır. Serdivan Belediyesi kapsamında bulunan mahalleler şunlardır; Arabacıalanı, Aralık, Bahçelievler, Beşköprü, Esentepe, Hamitabat, İstiklal, Kazımpaşa, Kemalpaşa, Köprübaşı, Otuzikievler, Reşadiye, Vatan, Yazlık'tır.



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

Serdivan'ın yerleşim yeri olarak kullanılmasının Adapazarı'ndan daha sonra olduğu belirtilmektedir. İlk olarak 17. yüzyılda buraya yerleştirilen Rum tebaa tarafından kurulduğu tahmin edilmektedir. İlk adının "Petrades" olduğuna ilişkin bilgiler bulunmaktadır. Zaman içinde "Sardovan" ve bugünkü ifadeyle "Serdivan" adı kullanılmaya başlamıştır.

Serdivan, 1923 yılında Yeni T.C. Hükûmeti ile Yunan Hükûmeti arasında yapılan Mübadele Antlaşması gereğince İskeçe ve Gümölcine hariç Yunanistan'daki Türklerin Türkiye'ye, Türkiye'deki Rumların da Yunanistan'a gitmesi suretiyle ülkemize gelen vatandaşlarımız tarafından kurulmuştur.

Eski Bağdat Yolunun bu hat üzerinde olması ve Jüstinyen (Beşköprü) köprüsünün bir kısmı Kasaba hudutları içinde kalması ve E-5 yolunun buradan geçişi de kasabanın önemli bir yerleşim bölgesi haline gelmesini sağlamaktaydı.

Eskiden kasabanın bulunduğu yerde Divanlık şeklinde yerleşim birimleri bulunurdu. Kasabanın da bu divanların merkezi oluşu nedeniyle (Başdivan) Serdivan rolü oynamıştır. Serdivan adı da buradan gelmektedir.

İdari Taksimatta köy statüsüne tabi olan Serdivan'da 2 Şubat 1956 yılında ilk Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Kasaba haline gelen Serdivan, bu durumunu 13 Nisan 1981 yılına kadar sürdürmüştür. 34 Sayılı Güvenlik Konseyi Kararı'na uyularak, mahalleler halinde Adapazarı Belediyesi'ne ilthak edilmiş olup tüzel kişiliğine son verilmiştir. 1 Şubat 1982 tarihinde ise Donanma ve Sıkıyönetim Komutanlığı'nın emri ile belediye ilan edilmiştir. 6 Mart 2008 tarih ve 5747 sayılı Kanun ile ilçemiz ilçe statüsüne geçmiştir. İlçe Kaymakamının atanmasıyla 15.09.2008 tarihinden itibaren teşkilatlanmaya başlamış olup, tüm birimler teşkilatlanmasını tamamlamıştır. Kazımpaşa ve Yazlık alt kademe belediyeleri ile Adapazarı Belediyesine bağlı Beşköprü mahallesinin katılımıyla, ilçe Belediyesi'nin görev ve yetki alanı genişlemiştir.

6.DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise "değer" denir.

6.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

6.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

6.1.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş ve test edilmiş değerlendirme yöntemleri içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi öne çıkmıştır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Proje Geliştirme Yaklaşımı"dır.

6.1.4. Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlendirme yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir. Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirme yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.

- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

6.1.5. Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

6.1.6 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

6.1.7. Proje Geliştirme Yöntemi

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. 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. Çevresel koşullar, 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. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş arsalarda yeterli emsal bulunamaması durumu da, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

Kullanım Alanları:

- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış projelerin değerlemesinde,
- Arsa ve yapının ayrı ayrı değerlendirilmesi gereken durumlarda.

6.1.8. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazlar ile ilgili yapılan değerlendirme çalışmasında; Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemleri kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi detaylı emsal araştırması sonucunda kullanılan en güvenilir ve yaygın yöntem olması dikkate alınarak kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yönteminin yanı sıra, bu yöntemi teyidi için, Kira Gelir İndirgeme Yöntemi de kullanılmıştır. Sonuçta anılan yöntemlere göre bulunan ortalama değer esas alınmıştır.

7.DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ**7.1- Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Tespiti,**

Bölgede gerek değerlendirme konusu taşınmazların da yer aldığı Kemal Yener İş merkezinde, gerekse çevrede yeterli sayıda satılık ve kiralık dükkan emsali bulunmuş olup, bu nedenle emsal karşılaştırma yöntemi öncelenmiştir. Emsaller bulundukları katlara ve konumlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı kategoriye (zemin kata) indirgenmiştir.

Not : Emsaller yaklaşık 500m'lik alan içinden seçilmiş olup, gösterim hatası yapılmaması için harita üzerinde gösterilmemiş olup, bina fotoğrafları şirketimizde muhafaza edilmektedir.

Satılık ve Kiralık Dükkan/Depolu Dükkan/Bina Emsalleri

Emsal 1 : Serpil Emlak – Serdar bey - 0534 844 32 80 Değerleme konusu taşınmazla aynı iş merkezinde, bodrum +zemin katta yerleşik, bodrum kat 350 m ² + zemin 350 m ² olmak üzere toplam 700 m ² alanlı işyeri (Zemine indirgenmiş hali $(350/4+350=437,5$ m ² 'dir) boş olarak 6.000.000.- TL. bedelle satılıktır. Aynı işyeri 18.000,- TL/Ay bedelle kiralıktır. Anılan dükkan 427 sokağa ve Kirişhane caddesine cepheli olup, daha iyi konumdadır.
Emsal 2 : Klas Gayrimenkul – Ahmet Özan - 0535 100 50 50 Değerleme konusu taşınmazla aynı iş merkezinde, bodrum +zemin katta yerleşik, bodrum kat 190 m ² + zemin 190 m ² olmak üzere toplam 380 m ² alanlı işyeri (Zemine indirgenmiş hali $(190/4+190=237,5$ m ² 'dir), boş olarak 2.500.000.- TL. bedelle satılıktır. Aynı işyeri 10.000,- TL/Ay bedelle kiralıktır. Anılan dükkan 427 sokağa ve Kirişhane caddesine cepheli olup, daha iyi konumdadır.
Emsal 3 : Mimar Gayrimenkul – Servet Kutlu - 0554 903 90 92 Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumdaki Kirişhane caddesinde yerleşik, 75 m ² alanlı zemin kat dükkan 510.000,- TL. bedelle satılıktır. Aynı işyeri 2.200,- TL/Ay bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla göre daha iyi konumdadır.
Emsal 4 : Sahibinden – Sinan Aygün – 0541 772 77 89 Değerleme konusu taşınmazla oldukça yakın konumdaki Çark caddesi üzerinde yerleşik (Köfteci İsmail Restaurant'ın karşısında), 3 katlı, her katı 350 m ² olmak üzere 1.050 m ² alanlı (Zemine indirgenmiş hali $(350*2/2+350=700$ m ² 'dir bina 7.000.000,- TL bedelle satılıktır. Tüm bina 33.000,- TL/Ay bedelle kiralık olup, zeminin 20.000,- TL/ay bedelle kiraya verilmek üzere TCZB ile pazarlık yapıldığı istihbar edilmiştir. Anılan bina Adapazarı bölgesinin en önemli caddesi olan Çark caddesinde yer alması nedeni ile daha değerli bir konumdadır.

Emsal 5 : Sahibinden – Sevim Hanım - 0537 332 49 35 ve 0531 659 39 15

Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumdaki Kirişhane caddesi üzerinde “Kahvehane olarak ruhsatlı olan” zemin kat, 130 m² alanlı, 2 yıllık binada yer alan dükkan 750.000,- TL. bedelle satılıktır. Aynı işyeri halen 2.500,- TL/ay bedelle kiradadır. Değerleme konusu taşınmazlar anılan dükkana göre daha iyi konumdadır.

SATILIK EMSALLER UYUMLAŞTIRMA TABLOSU								
Emsal No	Satış Alanı Brüt (m ²)	Satış Değeri (000-₺)	Birim Satış Değeri (~ TL/m ²)	Katı/Cadde	Manzara	Pazarlama Payı (- %)	Toplam İndirgeme Oranı(%)	Birim Değer (₺/m ²)
1	437,5	6.000.	13.715,-	B+Z	Aynı Bina	10	-20	9.875,-
2	237,5	2.500.	10.526,-	B+Z	Aynı Bina	7	-15	8.320,-
3	75	510.	6.800,-	Z	Kirişhane cad.	7	+40	8.854,-
4	700	7.000.	10.000,-	Z+2	Çark Caddesi	10	-10	8.100,-
5	130	750.	5.770,-	Z	Kirişhane cad.	5	+40	7.650,-
Yaklaşık Ortalama Birim Satılık Değeri								~8.560,-

Satılık Birim Değeri Tespiti İçin Emsallerin Yorumu;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan piyasa araştırmasında; taşınmazla aynı binada yer alan dükkanların ortalama 8.560,- TL/m² bedelle satışa sunulduğu, içi yapılı olan dükkanlarda ise rakamın yukarıya doğru revize edildiği görülmüştür. Taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlemesinde Kirişhane caddesi paraleli girişli 1 ve 2 BB no.lu dükkanların arsa paylarının yüksekliği yanında dükkan cepheleri de dikkate alınarak 8.200,- TL/m², 427 sokağa ve dolayısı ile Kirişhane caddesine cepheli 3 ve 4 BB no.lu dükkanların da aynı şekilde dükkan cepheleri de dikkate alınarak sırası ile ise 8.500,- TL/m² bedelle satılabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal seçimi yapılırken değerlemesi yapılan taşınmazlarla benzer özellikler göstermesi özellikle tercih edilmiştir.

BB NO	NİTELİĞİ	ALANI (m ²)			Zemine İndirgenmiş Alan
		Bodrum	Zemin	Toplam	
1		87	87	174	108,75
2	DEPOLU	105	105	210	131,25
3	DÜKKAN	83	83	166	103,75
4		105	105	210	131,25
				760	475

EMSAL KARŞILATIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU					
BB NO	NİTELİĞİ	KAT NO	Zemine İndirgenmiş m ²	BİRİM BEDEL (TL / m ²)	DEĞER (TL)
1	Depolu Dükkan	Bodrum + Zemin	108,75	8.200,-	891.750,-
2			131,25	8.200.-	1.076.250,-
3			103,75	8.600,-	892.250,-
4			131,25	8.500,-	1.115.625,-
TOPLAM 4 DEPOLU DÜKKAN DEĞERİ					3.975.875.-

7.2- Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Tespiti ,

Değerleme konusu taşınmazların niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt Gelir İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu 2046 ada, 1 parseldeki depolu dükkan nitelikli taşınmazların kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu taşınmazların 1 ve 2 no.lu bblerin aylık birim kira bedelinin 35,-TL/m²; 3 ve 4 no.lu bblerin ise aylık birim kira bedelinin 40,-TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır. Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 20 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

KİRALIK EMSALLER UYUMLAŞTIRMA TABLOSU								
Emsal No	Kiralama Alanı Brüt (m ²)	Kiralık Değeri (000-₺)	Birim Satış Değeri (~ TL/m ² -ay)	Blok/Katı	Manzara	Pazarlama Payı (- %)	Toplam İndirgeme Oranı(%)	Birim Değer (₺/m ² -ay)
1	437,5	18.000,-	41,-	B+Z	Aynı Bina	7	-15	32,-
2	237,5	10.000,-	42,-	B+Z	Aynı Bina	7	-15	33,-
3	75	2.200,-	29,-	Z	Kirişhane cad.	7	+30	35,-
4/a	700	33.000,-	47,-	Z+2	Çark Caddesi	7	-10	39,-
4/b	350	20.000,-	57,-	Z	Çark Caddesi	10	-20	41,-
5	130	2.500,-	19,-	Z	Kirişhane cad.	5	+40	25,-
Yaklaşık Ortalama Birim Kiralık Değeri								34,-

Kiralık Birim Değeri Tespiti İçin Emsallerin Yorumu

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan piyasa araştırmasında; taşınmazla aynı binada yer alan dükkanların 34,- TL/m²-ay bedelle kiralamaya çalışıldığı, içi yapılı olan dükkanlarda ise rakamın yukarıya doğru revize edildiği görülmüştür. Yakın çevrede yer alan dükkan nitelikli taşınmazların ise 30-40,- TL/m²-ay bedelle kiralama bedeli ile pazarlandığı istihbar edilmiştir. Taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile kiralık değerlemesinde Kirişhane caddesi paraleli girişli 1 ve 2 BB no.lu dükkanların 35,- TL/m²-ay, 427 sokağa ve dolayısı ile Kirişhane caddesine cepheli 3 ve 4 BB no.lu dükkanların ise 37,- TL/m²-ay bedelle kiralana bileceği kanaatine varılmıştır. Emsal seçimi yapılırken değerlemesi yapılan taşınmazlarla benzer özellikler göstermesi özellikle tercih edilmiştir. Amortisman süresi 18 yıl olarak (Kapitalizasyon oranı %5,55 olarak alınmıştır.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU						
BB NO	NİTELİĞİ	KAT NO	Zemine İndirgenmiş m ²	BİRİM KİRA BEDELİ (TL / m ² -ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	DEĞER (TL)
1	Depolu Dükkan	Bodrum + Zemin	108,75	35.-	45.675,-	822.150,-
2			131,25	35.-	55.125,-	992.250,-
3			103,75	37,-	46.065,-	829.170,-
4			131,25	37,-	58.275,-	1.048.950,-
TOPLAM 4 DEPOLU DÜKKAN DEĞERİ						3.692.520,-

7.3- Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazlar inşaatı tamamlanmış ve kullanımda olan büro olduğu için Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

7.4- Proje Geliştirme Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazlar inşaatı tamamlanmış ve kullanımda olan büro olduğu için Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

7.5-Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tapu takyidatları bölümünde belirtildiği üzere taşınmaz gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

7.6-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.

7.7- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.8- Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**8.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların 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 değerlerden "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre bulunan değer taşınmazların değerinin daha iyi yansıttığı için taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış yasal değeri belirlenmiştir.

İKİ YÖNTEMLE ULAŞILAN DEĞERLER VE ORTALAMA DEĞER TABLOSU

İKİ YÖNTEMLE ULAŞILAN DEĞERLER VE ORTALAMA DEĞER TABLOSU						
BB NO	NİTELİĞİ	KAT NO	Zemine İndirgenmiş m ²	EMSAL YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN DEĞER (TL)	GELİR YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN DEĞER İ (TL)	ORTLAMA DEĞER (TL)
1	Depolu Dükkan	Bodrum + Zemin	108,75	891.750,-	822.150,-	856.950,-
2			131,25	1.076.250,-	992.250,-	1.034.250,-
3			103,75	892.250,-	829.170,-	860.710,-
4			131,25	1.115.625,-	1.048.950,-	1.082.288,-
TOPLAM 4 DEPOLU DÜKKAN DEĞERİ				3.975.875,-	3.692.520,-	3.834.198,-

KONU TAŞINMAZLARIN İKİ YÖNTEMLE ULAŞILAN DEĞERLERİN ORTALAMA VE UYARLANMIŞ DEĞERİ TABLOSU					
BB NO	NİTELİĞİ	KAT NO	Zemine İndirgenmiş m²	ORTALAMA DEĞER KDV HARİÇ (TL)	UYARLANMIŞ YAKLAŞIK ORTALAMA DEĞER KDV HARİÇ (TL)
1	Depolu Dükkan	Bodrum + Zemin	108,75 (174)	856.950,-	857.000,-
2			131,25 (210)	1.034.250,-	1.034.000,-
3			103,75 (166)	860.710,-	861.000,-
4			131,25 (210)	1.082.288,-	1.082.000,-
TOPLAM 4 DEPOLU DÜKKAN DEĞERİ				3.834.198,-	3.834.000,-
DEĞERLEMEUYE KONU TAŞINMAZLARI TOPLAM YAKLAŞIK AYLIK KİRA BEDELİ(TL/AY)					38.815,- TL/AY

Not: Tablomuzda binler hanesi (000) yukarı veya aşağı yuvarlatılarak tablo hazırlanmıştır.

Buna göre; taşınmazların satış kabiliyetine sahip olduğu ve 31.12.2019 tarihindeki Pazar değerleri (binler hanesi yukarı yuvarlama yapılarak) aşağıdaki gibi tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazların Bağımsız Bölüm Bazında Sigortaya Esas Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZLARIN SİGORTAYA ESAS YAPI DEĞER TABLOSU						
SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	BB. NO	m²	BİRİM BEDEL (TL / m²)	SİGORTAYA ESA YAPI DEĞERLERİ (TL)
1	Depolu Dükkan	Bodrum + Zemin Kayı	1	174	1.210.-	210.540,-
2			2	210	1.210.-	254.100,-
3			3	166	1.210,-	200.860,-
4			4	210	1.210,-	254.100,-
TOPLAM 2 BB DAİRE						919.600.-

Not: Sigortaya esas yapı değerinin hesaplanmasında 2019 yılı Çevre Şehircilik Bakanlığı Yapı birim maliyeti kullanılmıştır

9. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım

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 taşınmazların mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olması yanında yukarıda bilgileri verilen mimari projesi ve yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgesi de dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanımının “**DEPOLU DÜKKAN**” olduğu düşünülmektedir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. Gayrimenkulün Değeri Etkileyen Faktörler/SWOT Analizi

Olumlu Etkenler:

- + İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla çok daha iyi olması,
- + Nitelikli ve sosyal donatıları fazla olan binada yer alması,
- + Ulaşımın kolay olması,
- + Yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve dolayısı ile mülkiyetin kat mülkiyetine çevrilmiş olması,
- + Bölgenin hareketli akslarından olan çark caddesine yakın bir konumda yer alması,
- + Otoparkının bulunması,

Olumsuz etken:

- Bölgede otopark sorununun had safhada olması ve her saat yoğun trafiğin bulunması,
- Binanın genel doluluk oranının %10 seviyesinde olması,
- 1. Derece deprem bölgesinde yer alması,

10.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunda kısmen uyumsuzluk olduğu (bb duvarları yerinde kaldırılarak 4 bağımsız bölüm birlikte kullanılmaktadır) tespit edilmiş olup, basit bir tadilat ile onaylı mimari projesi ile uyumlu hale getirilebileceği kanaatine ulaşılmıştır.

10.3. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş,

Rapora konu taşınmazların hukuki durumu; Takyidat Bilgileri, İmar Bilgileri, Ruhsat, Proje Bilgileri, Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu ve Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi, başlıkları altında anlatılmış olup, değerlendirme çalışmamız taşınmazın GYO portföyüne alınması konusu kapsamı dışındadır.

10.4- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

10.5- Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Rapor konusu taşınmazlar için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10.6. Değerlemede Kullanılan Bilgi ve Belge Kaynağı,

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgi ve belgeler; Serdivan Belediyesi, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü uzaktan erişim sistemi, Devlet İstatistik Kurumu, yerinde yapılan incelemeler, internet medya yayın organlarından alınan bilgiler ve araştırmalar kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgilerden oluşmaktadır.

10.7. Değerleme Varsayım ve Kabulleri,

- Değerleme uzmanı değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmadığı,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Değerlemeye konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Değerleme uzmanı temin edilen verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yaptığı,
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmış olup başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamayacağını, emsal açıklamalarında verilen ada parsel numaraları tarif üzerine tespit edilmiş olup gerçek ada parsel ile farklılık gösterebileceği,
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliğin dikkate alınmadığını,
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması, dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda istikrarlı bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapıldığı, projeksiyonların değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği, değişen piyasa koşullarına bağlı olarak değişebileceği,
- Eksper mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip olmadığı, değeri etkileyebilecek böyle maddelerin var olmadığı, bu konuda sorumluluk alınamayacağı,
- Gayrimenkule ilişkin detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan, zemin sağlamlığı konusu irdelenemediğinden, bu konuda herhangi bir olumsuzluğun olmadığı,
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgili, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket edeceklerin,
- Alıcı ve satıcı baskı altında olmadıkları ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkilerinin olmadığı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı,
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için verildiği, bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde geçersiz olacağı,
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı, hazırlayanları reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamayacağı,
- Değerleme raporumuzda belirtilen değer; rapor hazırlama tarihindeki mevcut ekonomik koşullara, gayrimenkuldeki serbest piyasa koşullarına ve taşınmazın mevcut imar ve fiziki durumuna göre takdir edilmiş olup iş bu koşulların değişmeyeceği,
- İş bu Rapor, Kurumumuz ve değerlendirme uzmanlarının ehliyet ve bilgileri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibari ile resmi kurum ve/veya kuruluşlardan temin edilen bilgi, belge, arşiv kayıtlarındaki dokümanlar doğrultusunda piyasa koşullarına göre dikkatle hazırlanmıştır. Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor sonucu etkilenebileceği,

11. SONUÇ

11.1 Ekspertizin Kanaati ve Değer Takdiri / *Opinion of the expert*

Mülkiyeti Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş.'ne ait olan SAKARYA ili, Serdivan ilçesi, Atışalanı mahallesi, 2046 ada, 1 parselde yerleik binanın A Blok, 15. Katında 55 ve 58 bblar olarak "Büro" vasfıyla kayıtlı taşınmazların niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak; satış kabiliyetine sahip olduğu düşünülen taşınmazların 31.12.2019 tarihindeki toplam Pazar değerlerinin;

SATILABİLİRLİK TABLOSU,

Satılabilir (Sellable)	Alıcısı az (Prospective purchasers)	Satışı güç (Difficult to sell)	Satılmaz (Not Sellable)
	X		

EKSPERTİZ DEĞERİ TABLOSU

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA	YASAL DEĞER KDV HARİÇ (TL)	YASAL DEĞER KDV DAHİL (TL)
DEĞERLEMEYE KONU SERDİVAN MAHALLESİ, 2046 ada, 1 PARSELDE YERLEŞİK 1, BB No.lu "DEPOLU DÜKKANIN 31.12.2019 TARİHİNDEKİ YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ.	857.000,-	1.011.260,-
DEĞERLEMEYE KONU SERDİVAN MAHALLESİ, 2046 ada, 1 PARSELDE YERLEŞİK 2 BB No.lu "DEPOLU DÜKKANIN 31.12.2019 TARİHİNDEKİ YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ.	1.034.000,-	1.220.120,-
DEĞERLEMEYE KONU SERDİVAN MAHALLESİ, 2046 ada, 1 PARSELDE YERLEŞİK 3 BB No.lu "DEPOLU DÜKKANIN 31.12.2019 TARİHİNDEKİ YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ.	861.000,-	1.015.980,-
DEĞERLEMEYE KONU SERDİVAN MAHALLESİ, 2046 ada, 1 PARSELDE YERLEŞİK 4, BB No.lu "DEPOLU DÜKKANIN 31.12.2019 TARİHİNDEKİ YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ.	1.082.000,-	1.276.760,-
TOPLAM 4 ADET DEPOLU DÜKKAN DEĞERİ	3.834.000,-	4.524.120,-

4 adet depolu dükkânın KDV Hariç Satış Değerinin;

➤ **3.834.000.-TL** (ÜÇMİLYONSEKİZYÜZOTUZDÖRTBİNTÜRK LİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

➤ **4.524.120,-TL** (DÖRTMİLYONBEŞYÜZYİRMİDÖRTBİNYÜZYİRMİTÜRK LİRASI),

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir

- Taşınmazı üzerinde;

* Rehinler bölümünde yer alan ipoteklerin değeri, taşınmazın değerlerinin üzerinde olduğundan fek/terkin edilmeden alım satımın kolay olmayacağı, hususu dikkate alındığında, taşınmazın alıcısının kısıtlı olabileceği varsayımı ile **ALICISI AZ** olarak nitelendirilmiştir. Taşınmaz hakkında tasarrufla bulunulurken iş bu ipoteklerin dikkate alınması önerilmektedir.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmakta olup, değer 31.12.2019 tarihli olarak belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre;
 - TÜFE (Tüketici fiyat endeksi) 31.12.2019 tarihinde 440,50 iken, 29.02.2020 tarihinde 448,02'ye yükselmiş (artış %1,71)
 - ÜFE (Üretici fiyat endeksi) 31.12.2019 tarihinde 454,08 iken, 29.02.2020 tarihinde 464,64'e yükselmiştir (artış %2,33). Bu iki kalemdeki 2 aylık fiyat artışlarının ortalaması %2,02 olup; emsal incelemesinde ulaşılan emsaller (%2,02) oranında negatif indirgeme yapılarak ortalama emsal birim değerlere ulaşılmıştır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor. **KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ'NİN** isteği üzerine düzenlenmiştir. İşbu değerlendirme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmez, diğer özel ve tüzel şahıs ya da kurumlar tarafından kullanılamaz,
- İş bu rapor hazırlanmasında taşınmaz üzerindeki takyidatlardan bağımsız olarak hareket edilmiştir. Taşınmaz hakkında tasarrufta bulunulmadan önce takyidatların dikkate alınmasının yerinde olacağı görüşündeyiz.
- Takdir edilen Değer, sadece değerlemeye konu gayrimenkulün mevcut durum değeri ile üzerine yapılması planlanan projeye göre varsayılan kabullere göre yaklaşık Kurum pay değerlerini kapsamaktadır.
- İnceleme tarihindeki (27.02.2020 saat 15: 30)
Merkez Bankası USD Efektif Döviz Satış Kuru : 6,1797 TL
Merkez Bankası EURO Efektif Döviz Satış Kuru : 6,7566 TL alınmıştır.
- 31.12.2019 Değerleme tarihindeki (Saat 15: 30)
Merkez Bankası USD Efektif Döviz Satış Kuru : **5,9596 TL**
Merkez Bankası EURO Efektif Döviz Satış Kuru : **6,6841 TL** alınmıştır

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:400364)	Necdet DEMİRCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401222)
	

EKLER

Fotoğraflar

Takbis

Belediye ve Tapu Evrak Resimleri (Mimari Proje ve Ruhsatlar)

Değerleme Uzmanları Yetki Belgeleri

SPK Firma Yetki Yazısı

FOTOĞRAFLAR
ANA TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI







1 ve no.lu BB Depolu Dükkan



3 ve 4 no BB Depolu Dükkan

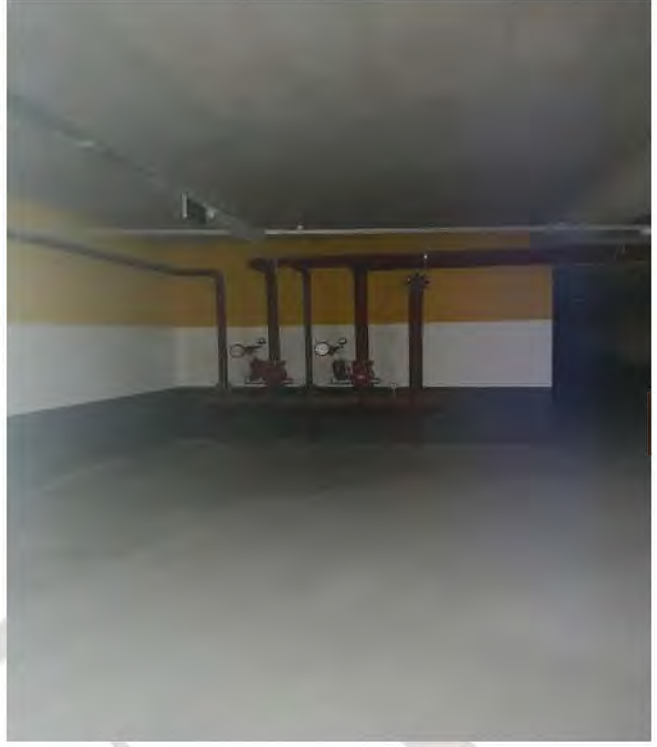


İÇ RESİMLER





ORTAK MAHALLER



BELEDİYE VE TAPU EVRAK RESİMLERİ (Mimari Proje ve Ruhsatlar)

Not : Tapu ve Belediye evrakları digital ortamdan usb ile verildiğinden görüntüye müdahale edilememektedir.

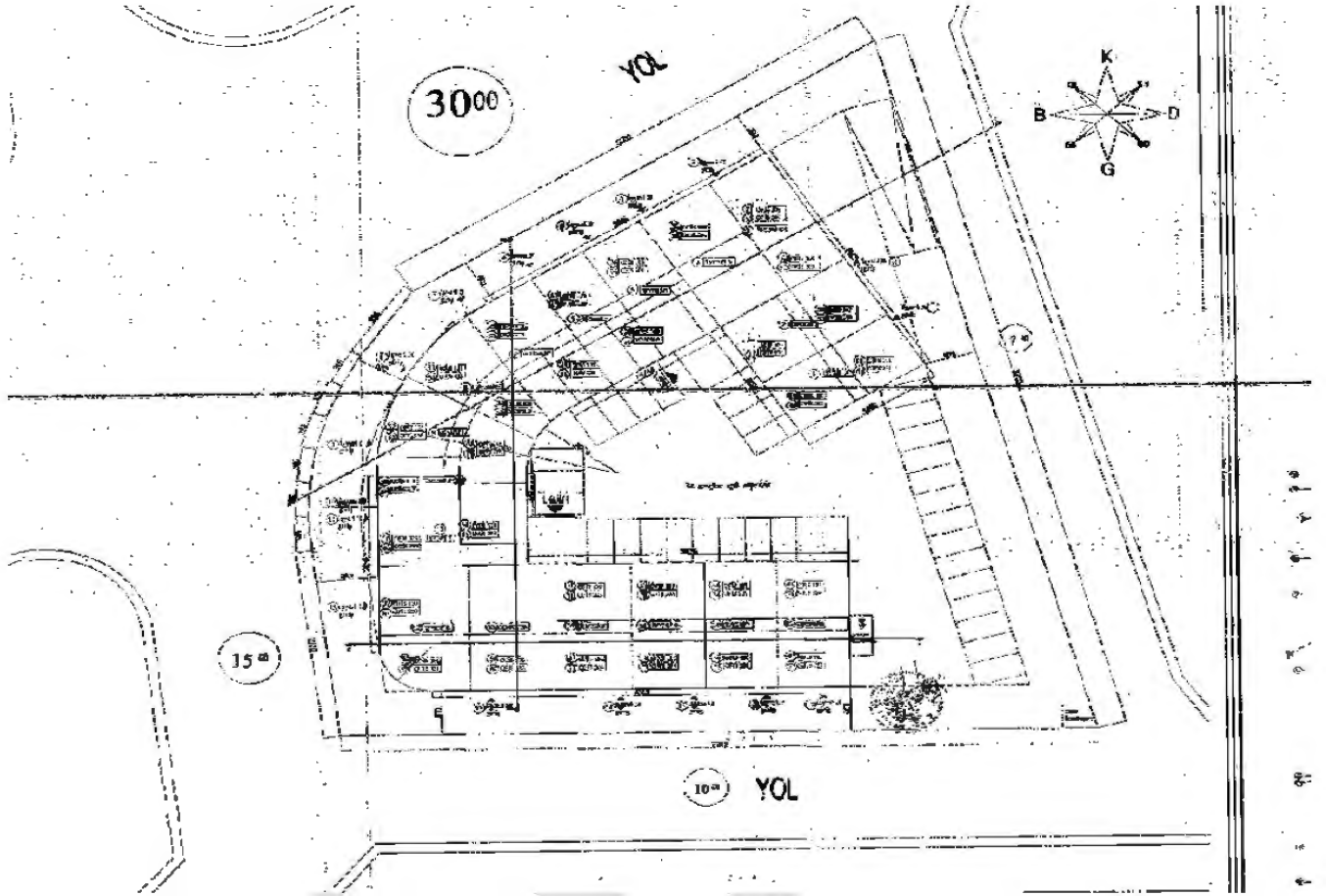
Mimari Proje
Kapak

Ara Değer ve Danışmanlık Hizmetleri
Belirtilmiştir. 22.12.2016
J. K. Ural

AÇI mimarlık

AD SOYAD	ORTAK	ADA NO	T.C. KİMLİK NO	YERİ	TELEFON NO	TELEFON NO	BORDO NO
PROJE SORUMLUSU							
BELEDİYE ONAYI							
SASKİ ONAYI							
ODA ONAYI							
Y. DENETİM ONAYI							
İTFAİYE ONAYI							
TAŞINMAZIN							
ALAN	BUYARİ İNŞAAT	KULLANIM AMACI	İŞYERİ				
SAKARYA		CİNSİ	BETONARME				
SERDİVAN		PAFTA NO	G24B23C1B				
SERDİVAN		ADA NO	2048				
İSTİKLAL		PARSEL NO	1				
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ							
M							

Vaziyet Planı

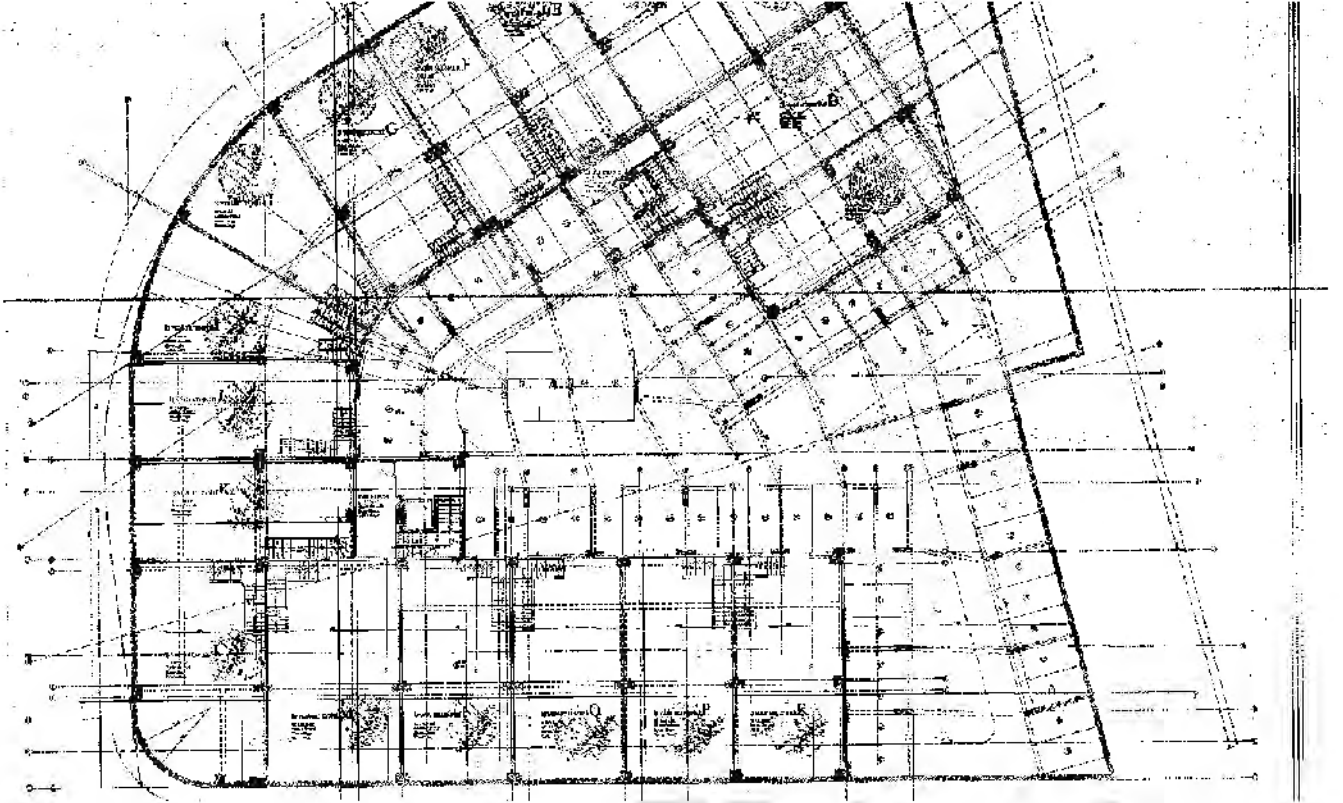


Bağımsız Bölüm Listesi

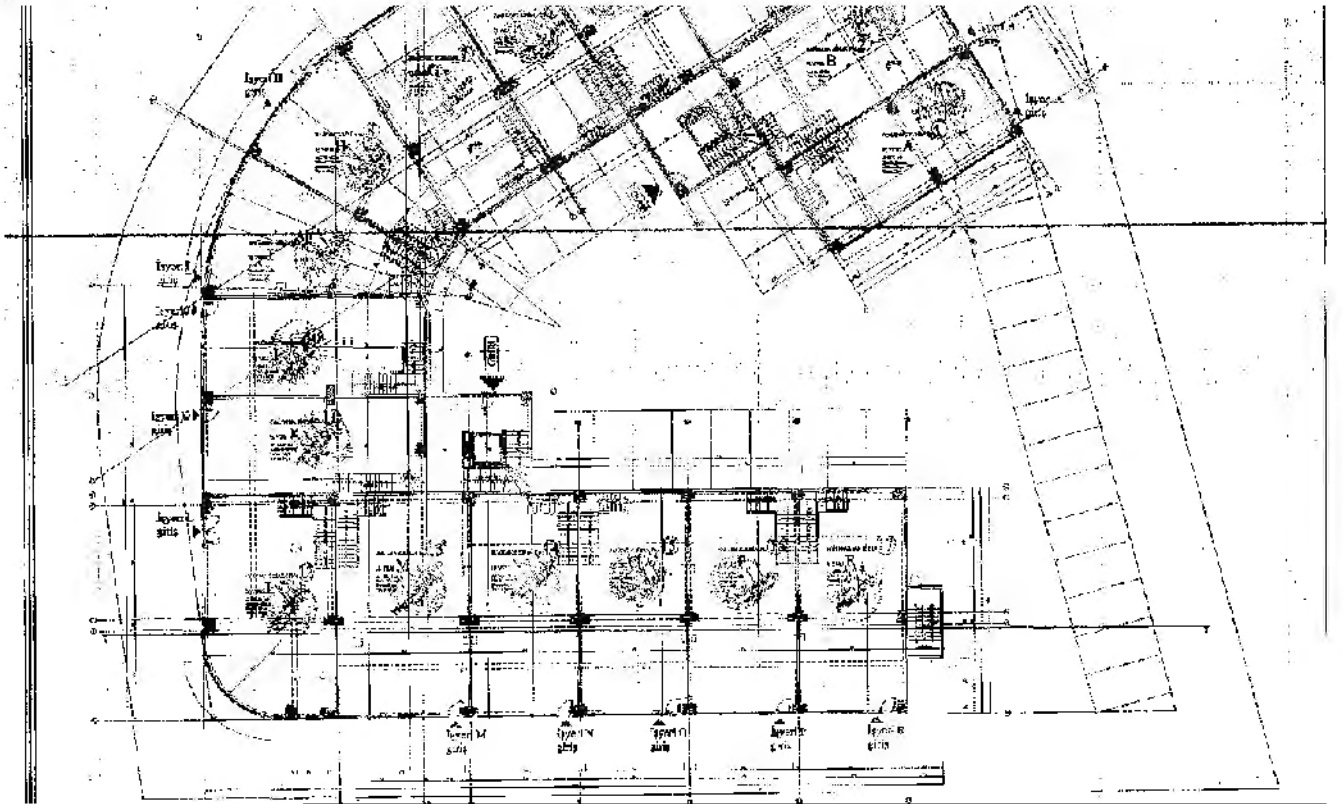
Maraflı Listesi

Kat	Değerlendirme No	Maraflı Listesi	Kapalı Alan	Zemin Kat Sırtalari DEFO	Objekt	Toplam	Ortalama Yerleşim Alanı	Toplam
Zemin Kat	1	İşyeri A	92.84 m ²	92.84 m ²		105.68 m ²	— m ²	105.68 m ²
	2	İşyeri B	110.48 m ²	110.48 m ²		220.92 m ²	— m ²	220.92 m ²
	3	İşyeri C	60.35 m ²	60.35 m ²		101.18 m ²	— m ²	101.18 m ²
	4	İşyeri D	111.74 m ²	68.14 m ²		207.93 m ²	— m ²	207.93 m ²
	5	İşyeri E	94.89 m ²	79.3 m ²		104.99 m ²	— m ²	104.99 m ²
	6	İşyeri F	82 m ²	82 m ²		804 m ²	— m ²	804 m ²
	7	İşyeri G	106.85 m ²	106.85 m ²		211.10 m ²	— m ²	211.1 m ²
	8	İşyeri H	82.74 m ²	82.74 m ²		185.58 m ²	— m ²	185.53 m ²
	9	İşyeri I	83.49 m ²	83.49 m ²		126.98 m ²	— m ²	126.93 m ²
	10	İşyeri J	89.52 m ²	89.52 m ²		179.04 m ²	— m ²	179.34 m ²
	11	İşyeri K	67.55 m ²	77.23 m ²		184.80 m ²	— m ²	184.3 m ²
	12	İşyeri L	117.77 m ²	117.77 m ²		235.54 m ²	— m ²	235.54 m ²
	13	İşyeri M	130.12 m ²	130.12 m ²		240.24 m ²	— m ²	240.24 m ²
	14	İşyeri N	100.1 m ²	100.1 m ²		200.20 m ²	— m ²	200.2 m ²
	15	İşyeri O	100.1 m ²	100.1 m ²		200.20 m ²	— m ²	200.2 m ²
	16	İşyeri P	100.1 m ²	100.1 m ²		200.20 m ²	— m ²	200.2 m ²
	17	İşyeri R	100.1 m ²	100.1 m ²		200.20 m ²	— m ²	200.2 m ²
Kat		Toplam	1665.02 m ²	1827.46 m ²		3292.7 m ²	— m ²	3292.7 m ²
	18	Ofis 101	45.07 m ²		21.03 m ²	66.10 m ²	12.72 m ²	78.82 m ²
	19	Ofis 102	45.05 m ²		21.03 m ²	66.08 m ²	12.72 m ²	78.8 m ²
	20	Ofis 103	44.81 m ²		21.03 m ²	65.84 m ²	12.72 m ²	78.56 m ²
	21	Ofis 104	44.12 m ²		21.03 m ²	65.05 m ²	12.72 m ²	77.77 m ²
	22	Ofis 105	44.59 m ²		21.03 m ²	65.62 m ²	12.72 m ²	78.34 m ²
	23	Ofis 106	47.83 m ²		21.03 m ²	68.86 m ²	12.72 m ²	81.58 m ²
	24	Ofis 107	44.73 m ²		21.03 m ²	65.76 m ²	12.72 m ²	78.48 m ²
	25	Ofis 108	44.73 m ²		21.03 m ²	65.76 m ²	12.72 m ²	78.51 m ²
	26	Ofis 109	47.15 m ²		21.03 m ²	68.18 m ²	12.72 m ²	80.91 m ²
	27	Ofis 110	44.55 m ²		21.03 m ²	65.58 m ²	12.72 m ²	78.3 m ²
	28	Ofis 111	44.75 m ²		21.03 m ²	65.78 m ²	12.72 m ²	78.5 m ²
	29	Ofis 112	48.52 m ²		21.03 m ²	69.55 m ²	12.72 m ²	82.27 m ²
	30	Ofis 113	49.83 m ²		21.03 m ²	70.86 m ²	12.72 m ²	83.58 m ²
	31	Ofis 114	48.81 m ²		21.03 m ²	69.84 m ²	12.72 m ²	82.56 m ²
	32	Ofis 115	48.07 m ²		21.03 m ²	68.10 m ²	12.72 m ²	80.82 m ²

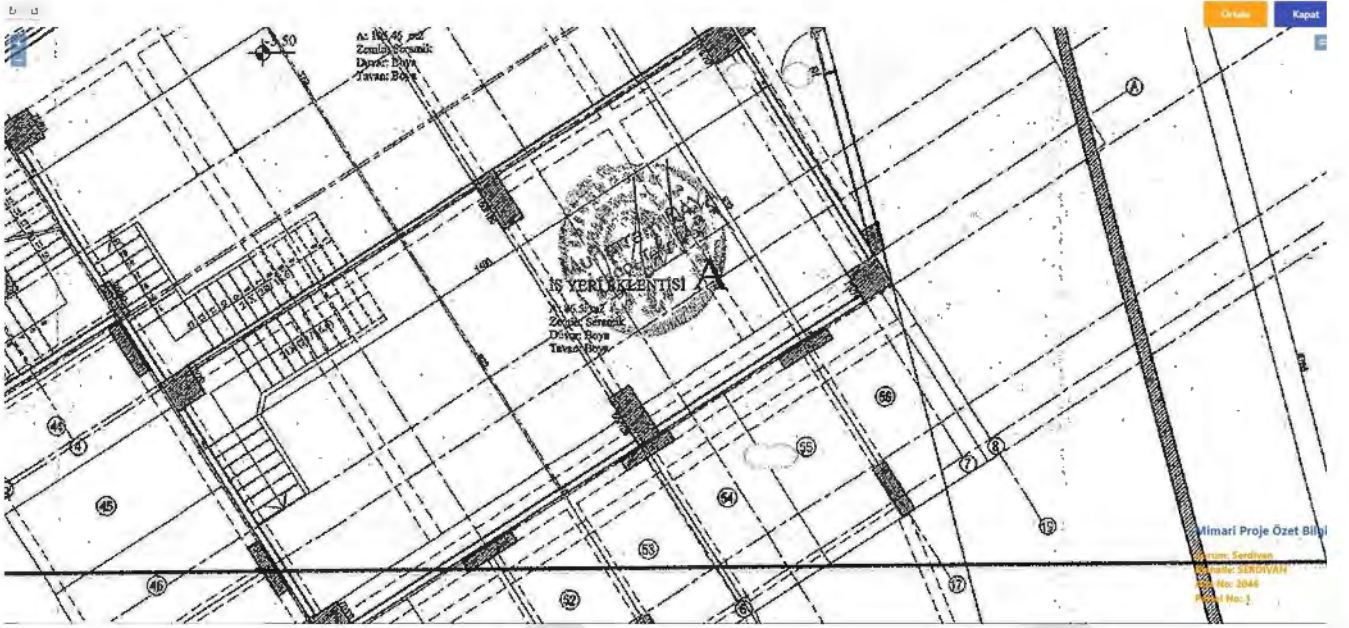
1. Bodrum Kat



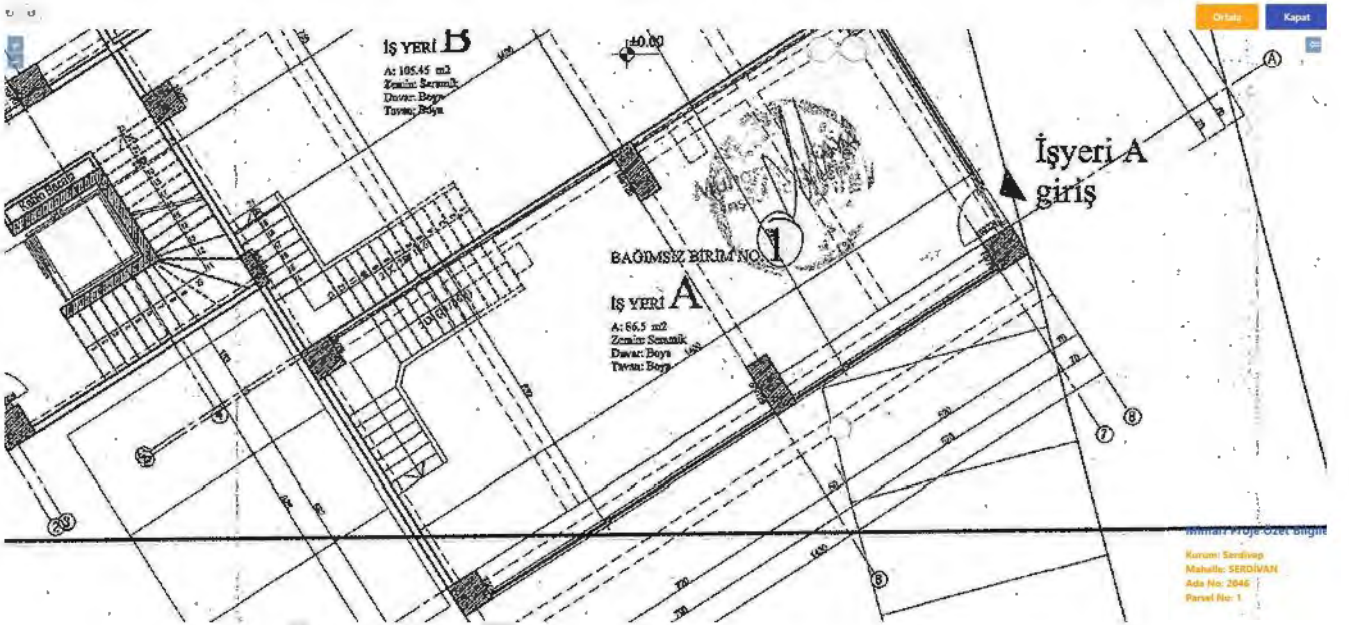
Zemin Kat



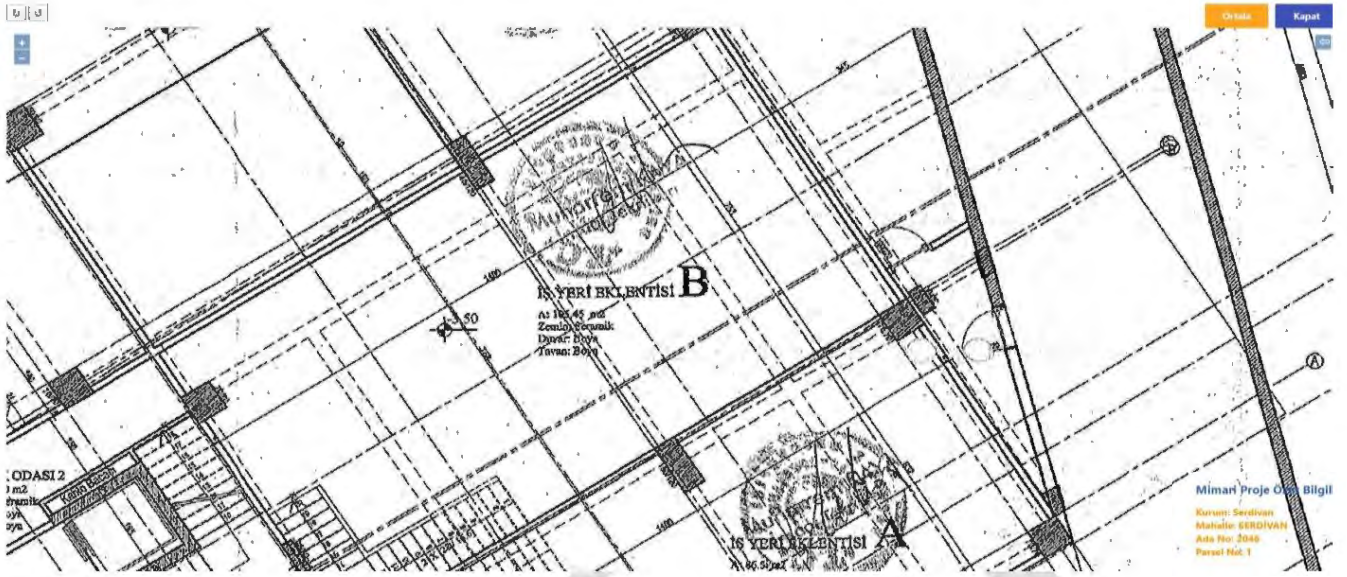
1 no.lu BB
Bodrum Katı



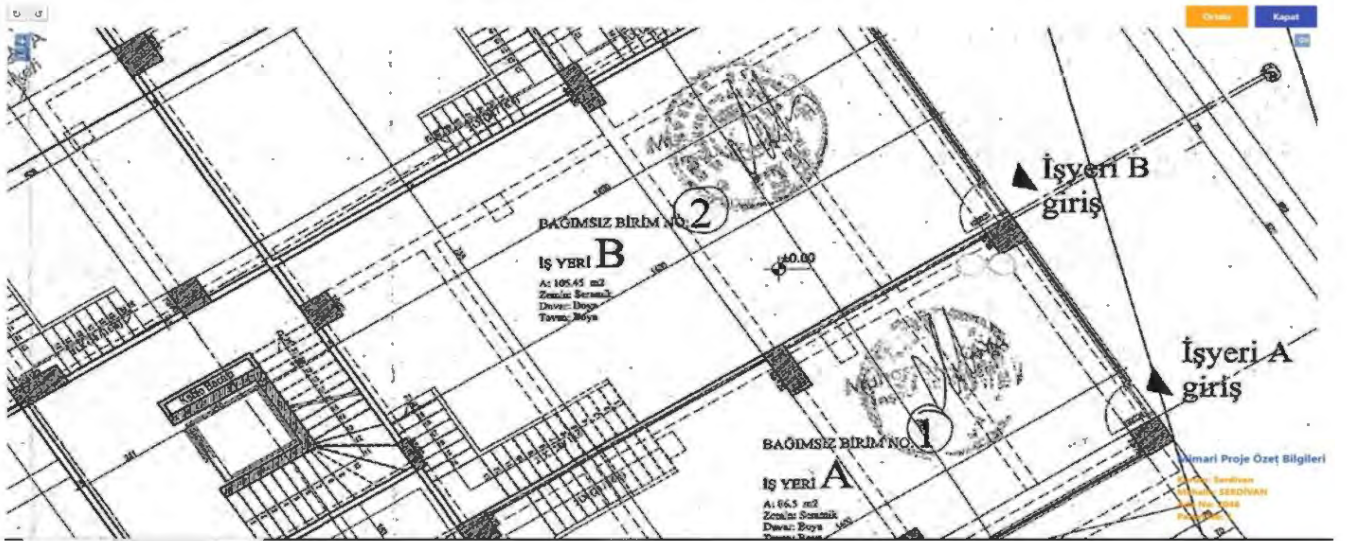
Zemin Katı



2 no.lu BB
Bodrum katı



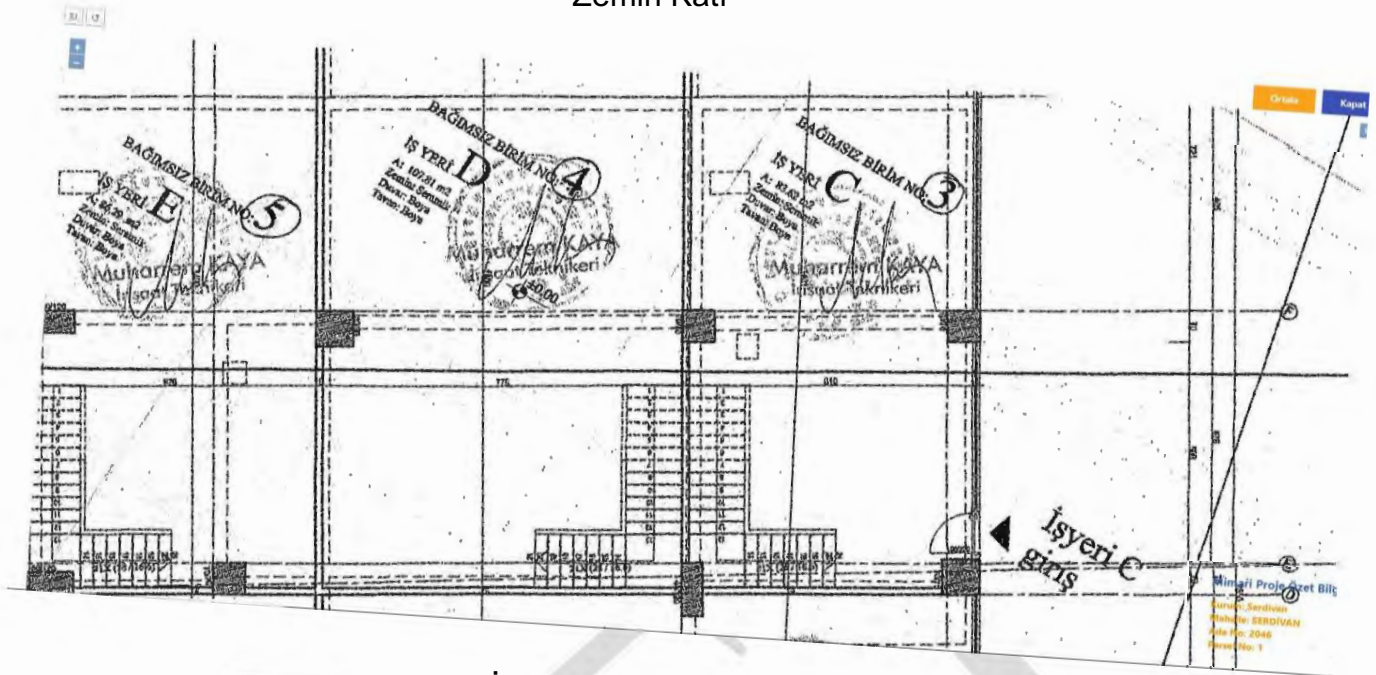
Zemin Katı



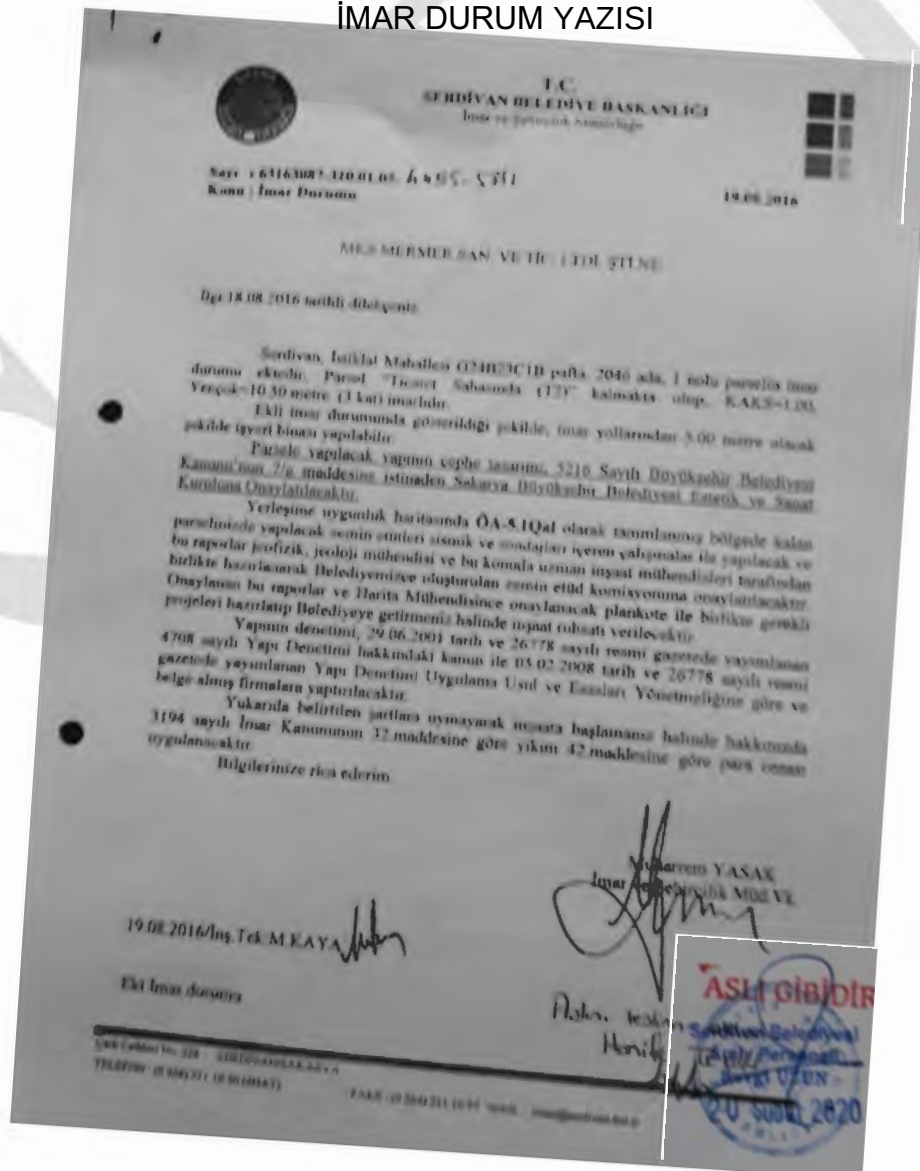
3 ve 4 no.lu BBler
Bodrum
Katı



Zemin Katı



İMAR DURUM YAZISI





T.C. SAKARYA İLİ SERDİVAN İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :
Konu : İmar Durumu

İsim : MKS MERMER SAN.TİC.LTD.ŞTİ.

Adres :
İlgili : 18.08.2016 tarihli dilekçeniz.

.....TİCARET(T2)..... SAHASINDA KALMAKTADIR.

NOT : BİNA DIŞINA MERDİVEN YAPILAMAZ

İmar Pafta No : G24B23C1B	İnşaat Nizamı : 3	Zemin Grubu : ÖA-5.1 Qal
Plan Tasdik Tarihi : 03.11.2014	Kat Adedi : 3	Yüksüklüğü : 10.50
Mahalle : İSTİKLAL MAH.	TAKS % : 1.00	Bina Derinliği : 30
Sokağı : 2046	Ön Bahçe Mesafesi : 5.00	Yol Geniliği : YENİ YAP
Pafta No : 2046	Yan Bahçe Mesafesi : 5.00	Ortopark Sınırı :
Parsel No : 1	Arka Bahçe Mesafesi : 5.00	

İmar durumu İmar planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

HAZIRLAYAN : 19 Ağustos 2016 TASDİK EDEN : Muharrem KAYA

İmza : İnşaat Teknikeri / 2011 İmza : Muharrem KAYA

1- İmar Durumu ile İnşaat yapılamaz. İmar planı'nda herhangi bir değişiklik olursa bir hak talep edilemez.

2- Ruhsat için proje ile mürecaat edildiği zaman tapudan alınacak Röperli Kroki ibraz edilecektir.

3- Tapuca mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra İnşaat yerli Belediyemiz tarafından tespit edilecektir.

4- Bunun yapılarca 'Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										108603648									
1. Belgeli veren kurum: SERDİVAN BELEDİYESİ					9. Belgeli veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapi Kullanma İzni		10. Belgeli onay tarihi: 28.12.2017		11. Belge no: 24/25										
2. Belgeli verilen yapının adresi: İl: SAKARYA İlçe: SERDİVAN Bucak: SERDİVAN BELEDİYESİ Mahalle: İSTİKLAL Mahalle numarası: 5 Meydan/bulvar/cadda/sokak/köy adı: KRİSTİNE CAD. Çapraz/Sokak/Alanın kodu: 2 Dış kapı no: ? Site adı: Mevki adı:					3. Belgeli esas ruhsat: ☒ 1. Kat yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Depo ☐ 8. Tadiilat ☐ 9. Döşme ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fesih ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. Isıtma değişikliği ☐ 17. Isınat duvarı ☐ 18. Bina duvarı ☐ 19.														
3. Pafta No: 0248 230 1B 4. Afta No: 2048 5. Parçesi No: 1 6. Blok No:					13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 25.02 14. İlk yapı ruhsatı no: 2502 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 19.08.2016 16. Son yapı ruhsatı no: 5881		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 19.08.2016 18. Yeniden ruhsat tarihi: 19.08.2016 19. Tadilat ruhsatı tarihi: 19.08.2016 20. İmar planı onay tarihi: 19.08.2016 21. İmar durumu tarihi: 19.08.2016 22. İmar durumu no: 5881		23. Zemin etüdü onay tarihi: 30.11.2016 24. ÇED raporu onay tarihi: 04.11.2016 25. Tapu tesdi belgesi tarihi: 04.11.2016 26. Tapu tesdi belgesi no: 12916										
7. Aşırı etimleme onay belge veriliş tarihi: SERDİVAN YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 8. Dış kapı yapı kullanma izni onay tarihi: SERDİVAN YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 9. Yapi kullanma izni onay tarihi: SERDİVAN YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 10. Yapi kullanma izni onay tarihi: SERDİVAN YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ					27. Yapi kullanma izni onay tarihi: SERDİVAN YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 28. Yapi kullanma izni onay tarihi: SERDİVAN YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 29. Yapi kullanma izni onay tarihi: SERDİVAN YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 30. Yapi kullanma izni onay tarihi: SERDİVAN YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ														
Yapi Sahibinin 31. Adı soyadı unvanı: T.C. kimlik no: BURHAN YILDIRIM - BİYAYI İNŞAAT TAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 37465532432 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALİ FUAT CEBECİ VERGİ DAİRESİ 33. Vergi kimlik no: 401009790 34. Adres: İSTİKLAL MAH. 327 SK. NO: 163 SERDİVAN / SAKARYA 35. İmza: 			Yapi Mütahhidinin 36. Adı soyadı unvanı: T.C. kimlik no: BURHAN YILDIRIM - BİYAYI İNŞAAT TAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 37465532432 37. Oda sicil no: 32178 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALİ FUAT CEBECİ VERGİ DAİRESİ 39. Vergi kimlik no: 401009790 40. Sigorta sicil no: 24/202011/0621/00541 41. Sözleşme tarihi: 1.1.2020 42. Sözleşme no: 0004311771348786 43. Yapi mütahhidinin yetki belgesi no: 0004311771348786 44. Söyleme tarihi: 16.11.2016 45. Söyleme no: 5881 46. Söyleme tarihi: 16.11.2016 47. Söyleme no: 5881			Şantiye Şefinin 48. Adı soyadı unvanı: UĞUR YILMAZ (ELEKTRİK MÜHENDİSİ) 49. T.C. kimlik no: 31900619054 50. Oda sicil no: 33262 51. Sigorta sicil no: 24/200412228 52. Sözleşme tarihi: 16.11.2016 53. Sözleşme no: 5881 54. Söyleme tarihi: 16.11.2016 55. Söyleme no: 5881 56. Söyleme tarihi: 16.11.2016 57. Söyleme no: 5881													
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler																			
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümün ile ortak alanları: 1220 - Ofis ve işyeri		55. Bağımsız bölüm sayısı: 77		56. Tuzaklı bölüm (m2): 7308.14		57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87					
3054 - Ortak Alan (Merdiven)		761.2		761.2		1		77		1560.09		8293.87		8293.87					
2005 - Ortak Alan (Dışmak)		223.32		223.32		1		77		1560.09		8293.87		8293.87					
Toplam: 1220 - Ofis ve işyeri		77		8293.87		1		77		1560.09		8293.87		8293.87					
Yapı ile İlgili Özellikler																			
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8293.87		66. Toplam yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87	
57. Benzetil yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 77		59. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 1560.09		60. Yapının taban alanı(m2): 8293.87		61. Yapı ruhsat alanı(m2): 8293.87		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 77		64. Toplam konut birim(dane) sayısı: 1560.09		65. Toplam taban alanı(m2): 8			

Yapı Denetimi					
101 Adı Soyadı	102 T.C. kimlik no	103 Oda sicil no	104 Adres	105 İmza	
Mimar	FENNİ MESULÜN			ARENA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	
				Denetim Mah. Sakar Baba Cad. No: 33/7A	
				Etiler / Şakarya / Tuzla / Şişli No: 34065	
				Mersis: 015005647000012	
				ALİ FİAT 17.02.2017 17.02.2017	
			Emel Ebru ERGİN Mimar Sicil No: 55100		
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluş adı	107 Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108 Vergi kimlik no	109 Adres	110 İmza	
ARENA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ	EMEL EBRU ERGİN 5065097284	1500564703	DÜMEN MAH. SAKARBABA CAD. NO: 33/7A KAT: NO: 3/ ERENLER / ŞAKARYA	[İmza]	
		109 İzin belge no ve sınıfı			
		1758 - Y 1 B F 1204571			
Mimari Proje Müellifi					
112 Adı soyadı	113 T.C. kimlik no	114 Oda sicil no	115 Adres	116 İmza	
ERDAL ALTINBİLİR	37528200804	35814	ÇAYIRCI MAH. MEŞELİK CAD. RİZELLİ KONAKLARI SİTESİ NO: 53-20 ŞAPANCA / ŞAKARYA	[İmza]	
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117 EKB no	118 Firma / Kuruluş adı	119 EKB uzmanı adı ve soyadı	120 EKB uzmanı kimlik no	121 Enerji Performans sınıfı	122 Sera gazı emisyon sınıfı
Y245ACE2ED0E	SALİH MAKİNA TES SAN VE TİC LTD ŞTİ	MEHMET İBRAHİM TOPAL	MMO-42-0115	C	C
Sürdürülebilir Yaşıl Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123 YB kimlik no	124 YB belgesi-yerli kuruluş adı	125 YB belgesi-yerli kuruluş yetki no	126 Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
127 Değer (TL)		128 Makbuz tarihi	129 Makbuz numarası		
44505		22.12.2017	764938		
130. Diğer Hususlar					
17 DUKKAN, 80 OFİS İÇİN VERİLMİŞTİR.					
Yapı sahibinin 27.12.2017 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımlarında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imza tarihi		122 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imza tarihi		123 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imza tarihi	
[İmza]		[İmza]		[İmza]	
124 Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imza tarihi		125 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imza tarihi, mühür		126 Onay kodu	
MUHARREM KAYA YAPI BELGE GÖREVLİSİ 22565031206		HALİM BURUCU İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 39400470002		21387089	

TAPULAR

1 NO.LU BB

2 NO.LU BB

ANA GAYRİMENKUL LÜĞÜ		İl		SAKARYA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		SERDİVAN		Mahallesi					
Köyü		SERDİVAN		Bokağı					
Mevkii				TAPU SENEDİ					
Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti		Yüzölçümü		Ha		m²
0403010	2046	1	DÖRT KATLI BEYGHARME OFİS, İŞYERİ VE ARSA		4.070,88 m2				
Sınırı		Planında:		Zemin Sınırı No: 14078144		Dükkânı: 14078144		QR Kodu	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAK		DEVRE MÜLK					
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı		Blok No		Kat No	
355.481 TL		DEPOLU DÜKKAN		388010172		14078144		1	
Edinme Bedeli		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No	
		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No	
Sahibi		KONTROL MATİK ENERJİ VE MÜHÜRLEME ANKARA ŞİRKETİ		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No	
Geldisi		Yerine No		Giriş No		Sıra No		Tarih	
Giriş No		4220		30		1144		16/02/2019	
Sahife No									
Sıra No									
Tarih									

ANA GAYRİMENKUL LÜĞÜ		İl		SAKARYA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		SERDİVAN		Mahallesi					
Köyü		SERDİVAN		Bokağı					
Mevkii				TAPU SENEDİ					
Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti		Yüzölçümü		Ha		m²
0403010	2046	1	DÖRT KATLI BEYGHARME OFİS, İŞYERİ VE ARSA		4.070,88 m2				
Sınırı		Planında:		Zemin Sınırı No: 14078144		Dükkânı: 14078144		QR Kodu	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAK		DEVRE MÜLK					
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı		Blok No		Kat No	
355.481 TL		DEPOLU DÜKKAN		388010172		14078144		1	
Edinme Bedeli		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No	
		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No	
Sahibi		KONTROL MATİK ENERJİ VE MÜHÜRLEME ANKARA ŞİRKETİ		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No		Ticari Sicil No	
Geldisi		Yerine No		Giriş No		Sıra No		Tarih	
Giriş No		4734		114		1144		02/02/2019	
Sahife No									
Sıra No									
Tarih									

3 NO.LU BB

4 NO.LU BB

İl		İlçe		Mahalle		Köy		Sokağ		Mevki		Fotoğraf	
SAKARYA		SERDİVAN		SERDİVAN		SERDİVAN		SERDİVAN		SERDİVAN		TAPU SENEDİ	
Pafta No.		Ada No.		Parşel No.		Nispeti		Yüzölçümü		m ²		m ²	
024B2CIB		2046		1		DÖRT KATLI BİTÖNARME ÖRİS İYERİ VE ARSA		4.070,88 m ²					
Sınırı		Planlıdır		Zemin Sınırı No : 94078147		Ülkemizde bulunan tapu senetleri ile tapu senetleri arasındaki farklar		QR Kodu					
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAK		DEVRE MÜLK									
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağmaz Bn. No.			
156.401,48		DEPOLU DÜKKAN		250/10171		-		BİTÖNARME		-		-	
Eskiye Eskiye		Eskiye Eskiye		Eskiye Eskiye		Eskiye Eskiye		Eskiye Eskiye		Eskiye Eskiye		Eskiye Eskiye	
Günlü		KONTROL MATE ENERJİ VE MİNERİSİLER ANONİM ŞİRKETİ		Tarihi									
Geldisi		Yerleşme No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarih		Günlü	
Cilt No.		9220		338		3242		16/06/2019				Cilt No.	
Sahife No.												Sahife No.	
Sıra No.												Sıra No.	
Tarih												Tarih	

**TAKBİSLER (Takbis 3. sayfaları boş olup, raporda bu sayfalar verilmemiştir.)
1 NO.LU BB**

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-15:27

**Kayıd Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016220039122	2020-02-19-15.26.26.405773	3912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2046/1
Taşınmaz Kimlik No:	94978144	AT Yüzölçümü(m2):	4070.88
İl/İlçe:	SAKARYA/SERDİVAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Serdivan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SERDİVAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM+ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	338/33440	Arsa Pay/Payda:	3000/101772
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Serdivan - 29-01-2018 09:56 - 924	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Serdivan - 29-01-2018 09:56 - 924	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Serdivan - 26-12-2016 10:40 - 14870	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
494851379	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 16-08-2019 9220	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 14/02/2020 tarih 2020/3132 sayı ile yetki verilmiştir.	494851379			
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nın 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	494851379		Serdivan - 19-02-2020 09:49 - 2643	

2 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1270000.00 TL	%16	1/0	F.B.K.	Serdivan - 09-10-2019 14:28 - 11957
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Serdivan - SERDİVAN - (Aktif) - 2046 Ada - 1 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	1270000.00 TL	Serdivan - 09-10-2019 14:28 - 11957	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SJphts5QU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Müşteri Tarafından Temin Edilen 24.02.2020 Tarihli TAKBİS

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2046/1
Zemin No	: 94978144	Yüzölçüm	: 4.070,88 m2
İl / İlçe	: SAKARYA/SERDİVAN	Ana Tap. Nitelik	: DÖRT KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Serdivan TM	Blok/Kat/Giriş - B.B. No	: - / BODRUM+ZEMİN / - (Bağ. Böl. No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: SERDİVAN Köyü	Arsa Pay/Payda	: 3000/101772
Mevkii	: -	Bağ. Böl. Nitelik	: DEPOLU DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 338 / 33440		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetime Planı : 22/12/2016		28/12/2016 - 14870	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir		29/01/2018 - 924	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Eldirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
494851779	KONTROL MATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ		1 AM		Satış - 16/08/2019 - 9226	-
S/B	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	Esaslar Tapu Müdürlüğü ne 14/02/2020 tarih 2020/3332 sayılı yetki verilmiştir. (Bağlama Tarih: 14/02/2020 Sayı: 30 Göz.)			-	-	

İpotek

Alacaklı	Müçterekim?	Borç	faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İSN 18501 TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. Vergi No 9980609675 Sicil No 1148	Hissar	1270000.00 TL	%16	1 / 0	F.B.S.	09/10/2019 - 11937	KONTROL MATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Sayı : 24.02.2020 / 11.38

28

İpotekle Konudağı Bilgi Bilgi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Serdivan TM - SERDİVAN Köyü 2046 Ada 1 Parsel 1 / 1 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KONTROL MATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	1270000.00 TL	09/10/2019: 11937	-
İpotek ŞBİ Bilgisi					
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Diğer Bilgiler					

2 NO.LU BB

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-15:28




Kaydı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016220039122	2020-02-19-15.26.26.405773	3912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel:	2046/1
Taşınmaz Kimlik No:	94978145	AT Yüzölçümü(m2):	4070.88
İl/İlçe:	SAKARYA/SERDİVAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Serdivan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SERDİVAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM+ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	338/33441	Arsa Pay/Payda:	3000/101772
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslim Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Serdivan - 29-01-2018 09:56 - 924	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Serdivan - 29-01-2018 09:56 - 924	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Serdivan - 26-12-2016 10:40 - 14870	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
493433239	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 02-08-2019 8774	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 14/02/2020 tarih 2020/3132 sayı ile yetki verilmiştir.	493433239			
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	493433239		Serdivan - 19-02-2020 09:49 - 2643	

2 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1380000.00 TL	%16	1/0	F.B.K.	Serdivan - 09-10-2019 14:25 - 11955
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Serdivan - SERDİVAN - (Aktif) - 2046 Ada - 1 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	1380000.00 TL	Serdivan - 09-10-2019 14:25 - 11955	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rJ_k9iqQI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Müşteri Tarafından Temin Edilen 24.02.2020 Tarihli TAKBİS

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	2046/1
Zemin No	49978145	Yüzölçüm	4 070,88 m2
İl / İlçe	SAKARYA/SERDİVAN	Ana Tap. Nitelik	DÖRT KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	Serdivan TM	Blok/Kat/Giriş - B.B. No	- / BODRUM+ZEMİN / - (Bağ. Böl. No: 2)
Mahalle / Köy Adı	SERDİVAN Köyü	Arsa Pay/Payda	3000/101772
Mevkii	-	Bağ. Böl. Nitelik	DEPOLU DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	338 / 33441		
Kayıt Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı: 22/12/2016		26/12/2016 - 14870	-
Beyan	EM ne Çıkarılmıştır		29/01/2018 - 924	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehrlığı No	Hisse Pay/Payda	Misrakare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
49433339	KONTROLSTATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 02/08/2019 - 8774	-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Esaslar Tapu Müdürlüğü ne 14/02/2020 tarih 2020/3132 sayılı yetki verilmiştir. (Başlama Tarih: 14/02/2020 Saat: 30 Gün)					

İpotek

Rapor Tarihi / Saat: 25/02/2020 / 13:58

25

Alacaklı	Milyarlık?	Borç	Paiz	Derece/Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halka
(SP:1846) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9940063675 SicilNo:1148	Hayır	1380000 00 TL	516	1 / 0	F.B.K	09/10/2019- 11955	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekli Kurumdan Hibe Bilgisi								
Taahhüt	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Serdivan TM - SERDİVAN Köyü 2046 Ada 1 Parsel 2 1 / 1 nolu Bag. Bölüm.		KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	1380000 00 TL	09/10/2019- 11955	-			
İpotek ŞBİ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
				-				
Düşünceler								

3 NO.LU BB

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-15:28



Kaydı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016220039122	2020-02-19-15.26.26.405773	3912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel:	2046/1
Taşınmaz Kimlik No:	94978146	AT Yüzölçümü(m2):	4070.88
İl/İlçe:	SAKARYA/SERDİVAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Serdivan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SERDİVAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM+ZEMİN//3
Cilt/Sayfa No:	338/33442	Arsa Pay/Payda:	2500/101772
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yevmiye

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Serdivan - 29-01-2018 09:56 - 924	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Serdivan - 29-01-2018 09:56 - 924	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Serdivan - 26-12-2016 10:40 - 14870	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
494851382	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 16-08-2019 9220	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 14/02/2020 tarih 2020/3132 sayı ile yetki verilmiştir.	494851382			
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	494851382		Serdivan - 19-02-2020 09:49 - 2643	

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	1760000.00 TL	%70 değişken	1/0	F.B.K.	Serdivan - 04-09-2019 11:11 - 10071
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Serdivan - SERDİVAN - (Aktif) - 2046 Ada - 1 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	1760000.00 TL	Serdivan - 04-09-2019 11:11 - 10071	-	

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

yeya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) H1bbco5XL kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Müşteri Tarafından Temin Edilen 24.02.2020 Tarihli TAKBİS

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	2046/1
Zemin No	94978146	Yüzölçüm	4.070,88 m2
İl/İlçe	SAKARYA/SERDİVAN	Ana Tap. Nitelik	DÖRT KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	Serdivan TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	/ / BODRUM+ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	SERDİVAN Köyü	Arsa Pay-Payda	2500/101772
Mevki:		Bağ.Böl. Nitelik	DEPOLU DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	338 / 33442		
Kayıt Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yerleşim Planı: 22/12/2016		26/12/2016 - 14878	--
Beyan	...KM ne Çevreliğin		29/01/2018 - 924	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sicil No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay-Payda	Mezrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İBARSİTİRE	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 15/08/2019 - 9220-	- -
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Esaslar Tapu Mülkiyeti no 14/02/2020 tarih 2020/3132 sayılı yetki verilmiştir. (Bağlama Tarih: 14/02/2020 Saat:30 Gün)		-	--		

Kayıt Tarihi: 24.02.2020 15:58

22

İpotek

Alacaklı	Müşterinin?	Borç	Faz	Derece/Sıra	Sıra	Tesis Tarihi - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:38) YAPİ VE KREDİ BANKASI A.Ş.	Hayır	1760000.00 TL	%70 dışından 1 / 0	F.B.K.		04/09/2019- 10071	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Yok
Vergi No:9370020892								
Sicil No:32736/016975								
İpotekle Kucaklanan Hissin Bilgisi								
Taahhüt		Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik		Malik Sıra	Tesis Tarihi - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Serdivan TM - SERDİVAN Köyü 2046 Ada 1 Parsel 3 1 / 1		nakli Eng. Bölüm	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK 1760000.00 TL			04/09/2019- 10071	"	
ANONİM ŞİRKETİ								
İpotek ŞBİ Bilgisi								
ŞBİ	Açıklama	Malik			Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
					"		"	
Düşünceler								

4 NO.LU BB

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-15:29



Kaydı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016220039122	2020-02-19-15.26.26.405773	3912

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel:	2046/1
Taşınmaz Kimlik No:	94978147	AT Yüzölçümü(m2):	4070.88
İl/İlçe:	SAKARYA/SERDİVAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Serdivan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SERDİVAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM+ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	338/33443	Arsa Pay/Payda:	2625/101772
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yevmiye

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Serdivan - 29-01-2018 09:56 - 924	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Serdivan - 29-01-2018 09:56 - 924	-
Beyan	Yönetim Planı : 22/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Serdivan - 26-12-2016 10:40 - 14870	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
499788342	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 17-09-2019 10724	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 14/02/2020 tarih 2020/3132 sayı ile yetki verilmiştir.	499788342			
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	499788342		Serdivan - 19-02-2020 09:49 - 2643	

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1790000.00 TL	%16	1/0	F.B.K.	Serdivan - 09-10-2019 14:21 - 11954
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Serdivan - SERDIVAN - (Aktif) - 2046 Ada - 1 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	1790000.00 TL	Serdivan - 09-10-2019 14:21 - 11954	-	

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

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



4 / 4

Müşteri Tarafından Temin Edilen 24.02.2020 Tarihli TAKBİS

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mübayed	Ada/Parsel	: 2046/1
Zemin No	: 94978147	Vücutluğun	: 4.070,88 m2
İli / İlçe	: ŞAKARYA/SERDİVAN	Ana Tap. Nitelik	: DÖRT KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Serdivan TM	Blot/Kat/Giriş-B.B.No	: - / BODRUM+ZEMİN / - (Bağ.Böl No: 4)
Mahalle / Köy Adı	: SERDİVAN Köyü	Arsa Pay/Payda	: 2625/016772
Mevki		Bağ.Böl. Nitelik	: DEPOLU DUKKAN
Çift / Sayfa No	: 338 / 33443		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönelim Planı: 22/12/2016		26/12/2016 - 14870	--
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir		29/01/2018 - 924	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehretligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
499788147	KONTROL MATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 17/09/2019 - 10724	- -
S/B/1	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Rapor Tarihi / Saati : 24.02.2020 / 03:58

13

Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 14/02/2020 tarih 2020/3132 sayılı ile verildiği belirtilmiştir. (Başlangıç Tarih: 14/02/2020 Saat: 30 Gün)	
-------	--	--

İpotek

Alacaklı	Mühteremli?	Borç	Faiz	Derne/Sıra	Sıra	Tesli Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halkı
{SN:1850} TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9960069675 SicilNo:1148	Hayır	1790000.00 TL	9416	1 / 0	F.B.K	09/10/2019- 11954	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekle Karşılıklı Hükme Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesli Tarih - Yev.		Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Serdivan TM - SERDİVAN Köyü 2046 Ada 1 Parsel 4 1 / 1 nolu Bağ.Bölüm		KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	1790000.00 TL	09/10/2019- 11954		--		
İpotek ŞBİ/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Düşünceler								

UZMANLARIN SPK LİSANSLARI


**TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006
No : 400366

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

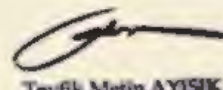
Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır

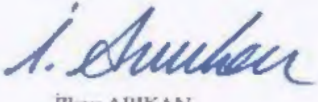


Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU
GENEL SEKRETER





Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 21.12.2009	No : 401222
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	
Necdet DEMİRCİ	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

SPK YETKİ BELGESİ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası KuruluSayı : B.02.1.SPK.0.15- 451
Konu :

20.5/2010

5015

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
1.Cd 1402. Sokak No:18/5 Balgat ANKARA

İlgi: 01.04.2010 tarih ve 001 sayılı 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 değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 18.05.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınıza 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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)Sayı : 43890421-140.70- **15813**

Konu: Değerleme Yetkisi.

18 Ocak 2013

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 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.

Kurula 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 stresi 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.

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

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

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (*Eksptizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer*) mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)