

**KOCAELİ İLİ
KARTEPE İLÇESİ
UZUNÇİFTLİK MAHALLESİ
488 ADA 8-9-10-11 PARSEL**

**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK
FİZİBİLİTE RAPOR**



NİSAN, 2019

KOCAELİ

İçindekiler

1.	Giriş.....	1
2.	Mevcut Parsel Durum Bilgileri.....	1
3.	Mevcut Parsel Konum Bilgileri	1
4.	Mevcut Parsel Çap Durumu	4
5.	Mevcut Parsel İmar Plan Notları	5
6.	Mevcut Parsel İmar Plan Notlarına Göre Yapılabilecek Yapının İnşaat Alan Hesapları	5
7.	Arsa Satış Bedeli ve Koşulları	20

Resim ve Tablolar

1.	Resim 1 – Kocaeli İlçe Haritası 1.....	1
2.	Resim 2 – Kocaeli İlçe Haritası 2.....	2
3.	Resim 3 – Kartepe İlçe Haritası 1.....	2
4.	Resim 4 – Mevcut Parsel Uzak Çekim Uydu Haritası 1	3
5.	Resim 5 – Mevcut Parsel Yakın Çekim Uydu Haritası 1.....	3
6.	Resim 6 – Mevcut Parsel Yakın Çekim Uydu Haritası 2.....	4
7.	Resim 7 – Parsel İmar Çap Durum Haritası.....	4
8.	Resim 8 – 1/1000 Mevzii İmar Plan Haritası Bütün Parseller.....	5
9.	Tablo 1 – Mevcut İmar Planı İnşaat Alanları Bütün Parseller	6
10.	Tablo 2 – 488 ada 8 parsel İmar Planı İnşaat Alanları.....	7
11.	Tablo 3 – 488 ada 9 parsel İmar Planı İnşaat Alanları	7
12.	Tablo 4 – 488 ada 10 parsel İmar Planı İnşaat Alanları.....	7
13.	Tablo 5 – 488 ada 11 parsel İmar Planı İnşaat Alanları	7
14.	Resim 9 – Detay Halihazır Haritası	8
15.	Resim 10 – Arazi Fotoğrafları 1	8
16.	Resim 11 – Arazi Fotoğrafları 2	9
17.	Resim 12 – Arazi Fotoğrafları 3	9
18.	Resim 13 – Kot ve Arazi Sınır Projesi	10
19.	Resim 14 – Parsel Örnek 3B Görsel 1.....	10
20.	Resim 15 – Parsel Örnek 3B Görsel 2.....	11
21.	Resim 16 – Parsel Örnek 3B Görsel 3.....	11
22.	Resim 17 – Parsel Örnek 3B Görsel 4.....	12
23.	Resim 18 – Mimari Proje Vaziyet Planı	12
24.	Resim 19 – Mimari Proje 1. Bodrum Kat Planı.....	13
25.	Resim 20 – Mimari Proje Zemin Kat Planı	13
26.	Resim 21 – Mimari Proje 1. Normal Kat Planı.....	14
27.	Resim 22 – Mimari Proje 2 Normal Kat Planı	14
28.	Resim 23 – Mimari Proje 3. Normal Kat Planı.....	15
29.	Resim 24 – Mimari Proje Çatı Piyesi.....	15
30.	Resim 25 – Arazi Tapusu 488 ada 8 parsel.....	16
31.	Resim 26 – Arazi Tapusu 488 ada 9 parsel.....	17
32.	Resim 27 – Arazi Tapusu 488 ada 10 parsel.....	18
33.	Resim 28 – Arazi Tapusu 488 ada 11 parsel.....	19

1. Giriş

Kocaeli ili Kartepe İlçesi Uzunçiftlik Mahallesi 488 ada 8,9,10,11 nolu parsel üzerinde yapılan bu çalışmada ilgili parselin gayrimenkul bilgileri, değeri ve bu doğrultuda alan bütününde gerçekleştirilecek bütün projelerin uygulanabilirliğinin gösterilmesi adına taslak model, tasarım ve fizibilite çalışmaları yapılmıştır.

2. Mevcut Parsel Durum Bilgileri

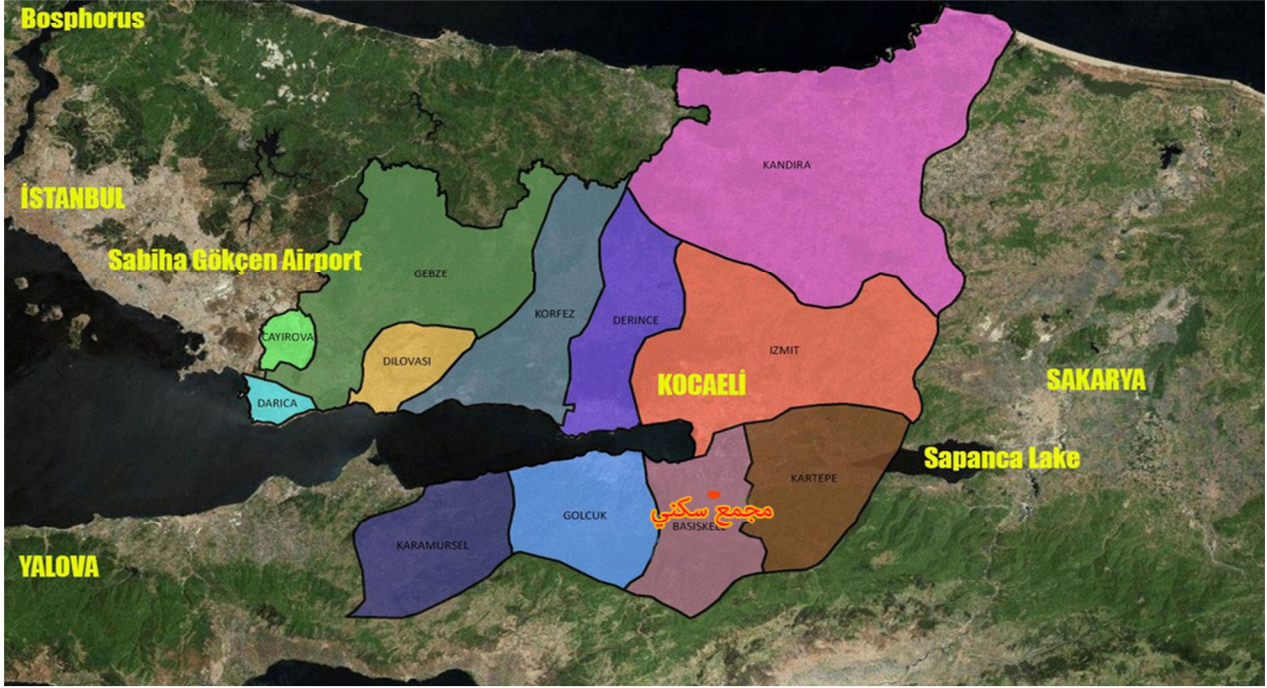
Kocaeli ili Kartepe İlçesi Uzunçiftlik 488 ada 8,9,10,11 nolu parseller tapuda arsa vasfında, ve toplamda 5.000,00 m² resmi tapu alanı ve 5.000,00 m² hesap alanı olarak gözükmektedir.

3. Mevcut Parsel Konum Bilgileri

Mevcut parselin bulunduğu Kocaeli ili lojistik, tarım, sanayi ve turizmi aynı anda barındıran farklı iş alanları ve yatırımın olduğu, yüzölçümüne oranla nüfus popülasyonunun yoğun olduğu, zengin bir şehirdir. İstanbul'dan sonra kişi başına gelirin en yüksek olduğu şehir olmakla birlikte Marmara'nın körfez bölgesinin kıyı şeridinin tamamına sahiptir. Şehir 12 ilçeden oluşmaktadır. Batısında İstanbul'a yakın olmasından ve limanlardan dolayı sanayinin yoğunlaştığı Darıca, Çayırova, Gebze, Dilovası, Körfez ve Derince ilçeleri yer almaktadır. Körfez ilçesinde Türkiye'nin en büyük petrol rafinerilerinden Tüpraş tesisleri bulunmaktadır. Merkez ilçe olarak nüfus popülasyonunun en çok olduğu İzmit yer almaktadır. İzmit'in doğusunda Turizm ve sanayide gelişmekte olan Kartepe ilçesi vardır. Marmara körfezinin güneyinde ise sırasıyla Başiskele, Gölcük ve Karamürsel ilçeleri yer almaktadır. Şehrin kuzeyinde ise turizm ve hayvancılığın yoğun olduğu Karadenize kadar uzanan Kandıra ilçesi bulunmaktadır. Kocaeli ilinin en önemli özelliği dünyanın en uzun 2. Sahil parkına sahip olmasıdır. Sekapark olarak bilinen bu park bütün Marmara körfezi boyunca Kocaeli ilindedir. Kuzeyinden yapımına başlanan Kuzey Marmara Otoyolundan başlayacağı ilk şehirdir. Kocaeli ili bu 13 ilçeden oluşmakla beraber yapımı bitirilen Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Marmaray projesi ile birlikte Çin'in başkenti Şangay'dan İngiltere'nin başkenti Londra'ya kadar olan İpek Yolu güzergahında lojistik üs şehri olma özelliği taşımaktadır.

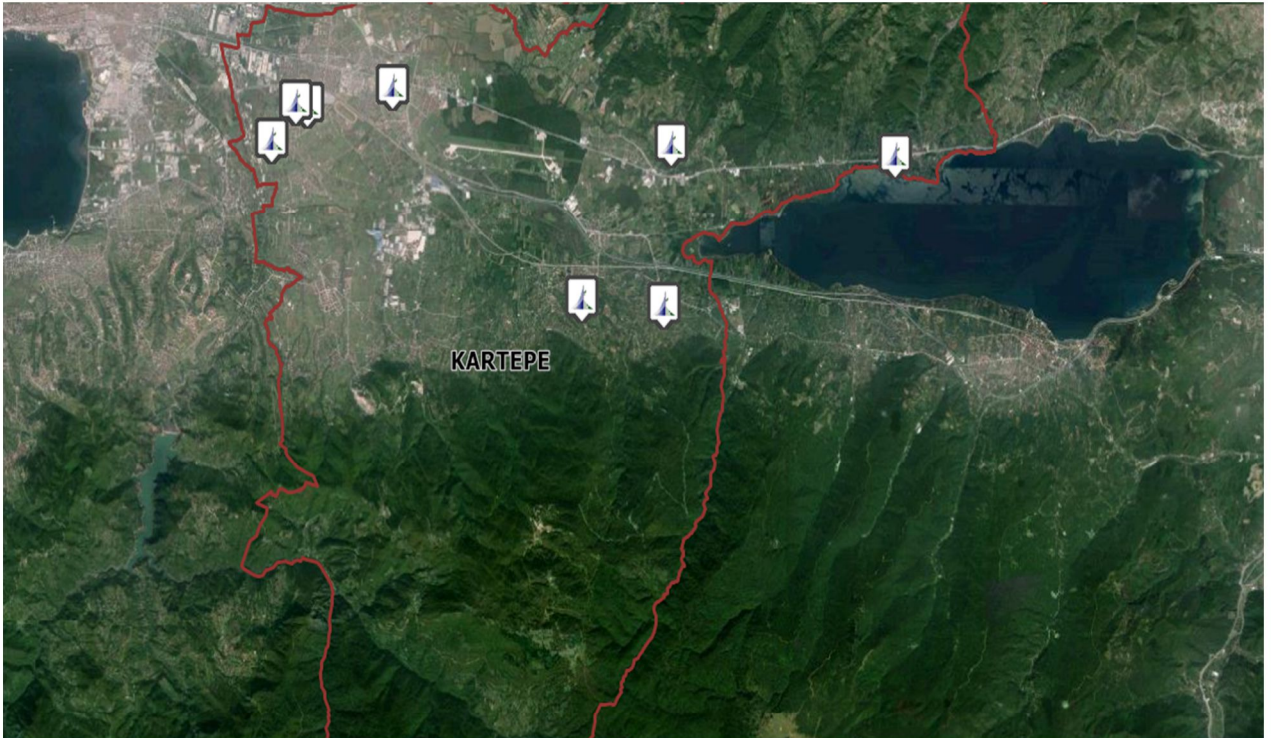


Resim 1 – Kocaeli İlçe Haritası 1



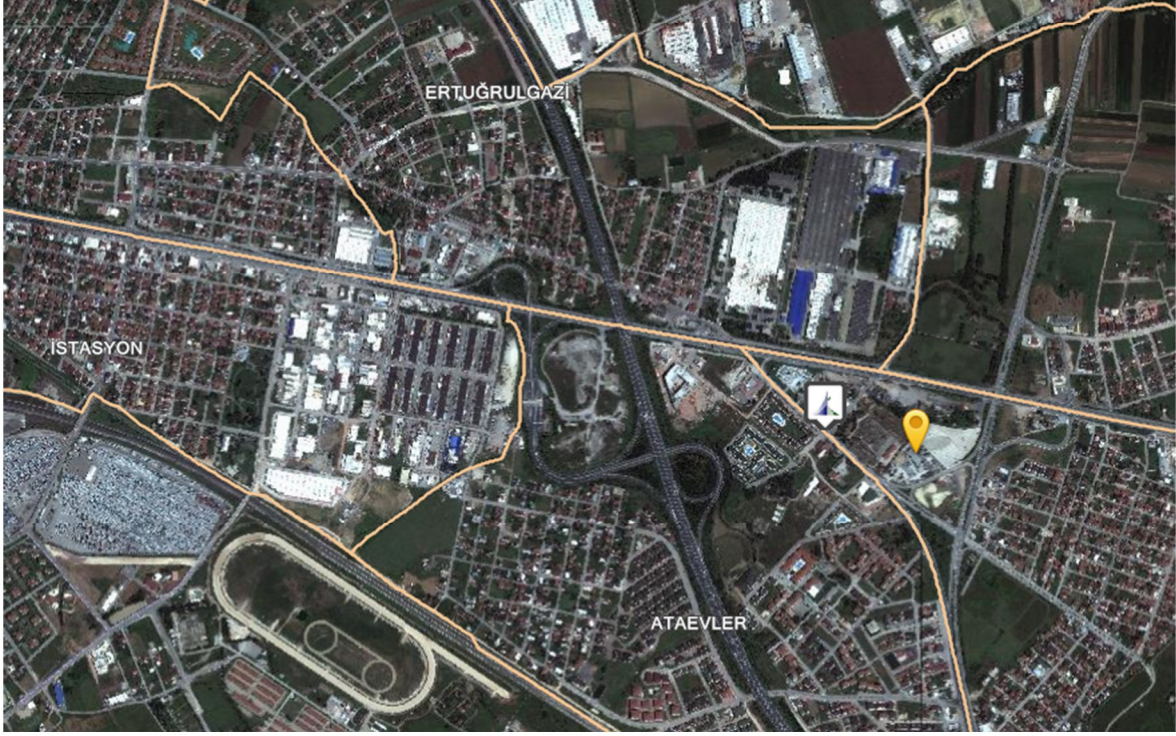
Resim 2 – Kocaeli İlçe Haritası 2

Mevcut parselin bulunduğu Kartepe ilçesi Kocaeli İlinin en doğusunda kalan merkez ilçeye komşu ilçesidir. İsmi güneyindeki Kartepe dağlarından alan bu ilçe ulaşım güzergahına doğru kuruludur. Şehir nüfus popülasyonunun İzmit ilçesinden sonra en yoğun ilçedir. Kartepe ilçesi sanayinin ve gelişimin en yüksek olduğu ilçe olma özelliğini de taşımaktadır. En doğusu Sapanca gölü sınırına kadar dayanırken güneyinde meşhur Turistik ilçenin ismini alan Kartepe Dağları bulunmaktadır. Kartepenin merkez mahallelerinden biri de Uzunçiftlik mahallesidir. Bu ilçede birde OSGB bulunmaktadır.



Resim 3 – Kartepe İlçe Haritası 1

Mevcut parselin bulunduğu Çiftlik mahallesi Kartepe ilçesinde gelişim ve yatırımın üst düzeyde olduğu ve bunlara bağlı olarak yaşam standartlarının her geçen gün arttığı bir mahalledir. Mevcut parseller konum itibari ile Kartepe Ulus pazarı güney sınırında, Adapazarı-İzmit otoyolunun 170 m güneyinde, Ataevler Kültür Merkezine 600 m mesafede, Anadolu otoyolunun 300 m kuzeydoğusunda, yaşam standardı yüksek site, park ve bahçelerin yoğun olduğu bir bölgede bulunmaktadır.



Resim 4 – Mevcut Parsel Uzak Çekim Uydu Haritası 1



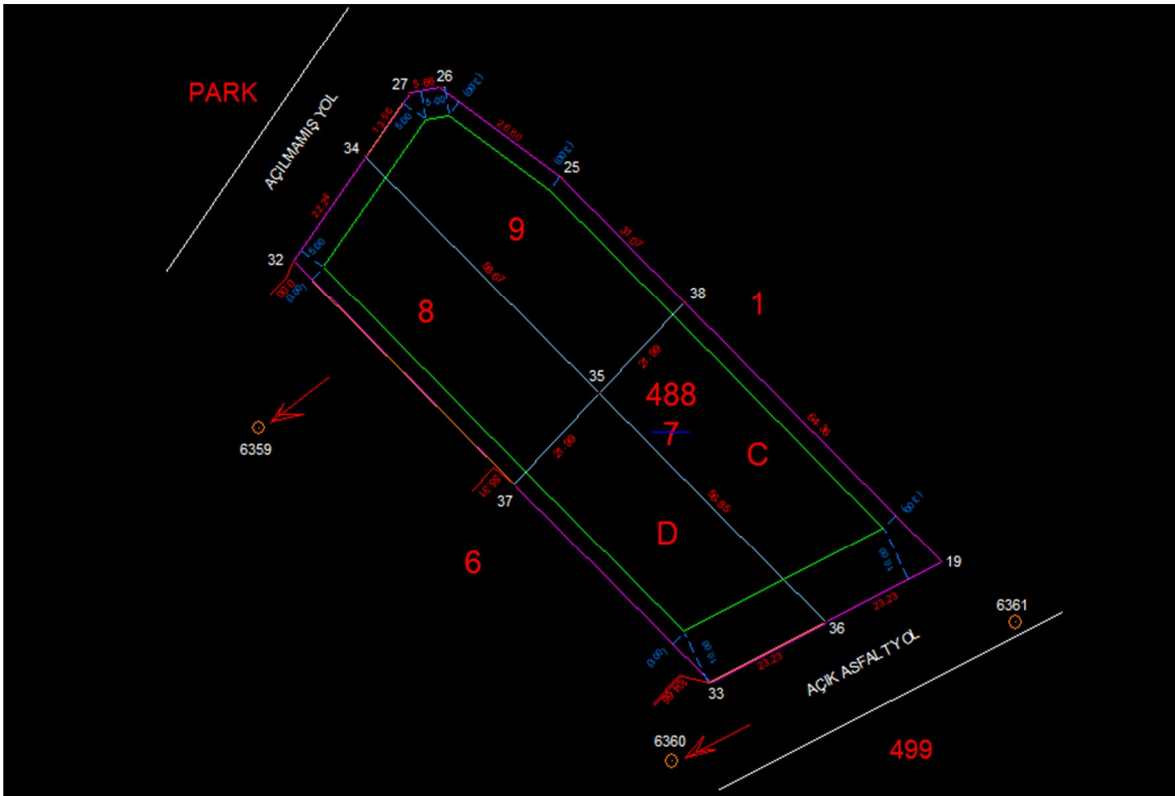
Resim 5 – Mevcut Parsel Yakın Çekim Uydu Haritası 1



Resim 6 – Mevcut Parsel Yakın Çekim Uydu Haritası 2

4. Mevcut Parsel Çap Durumu

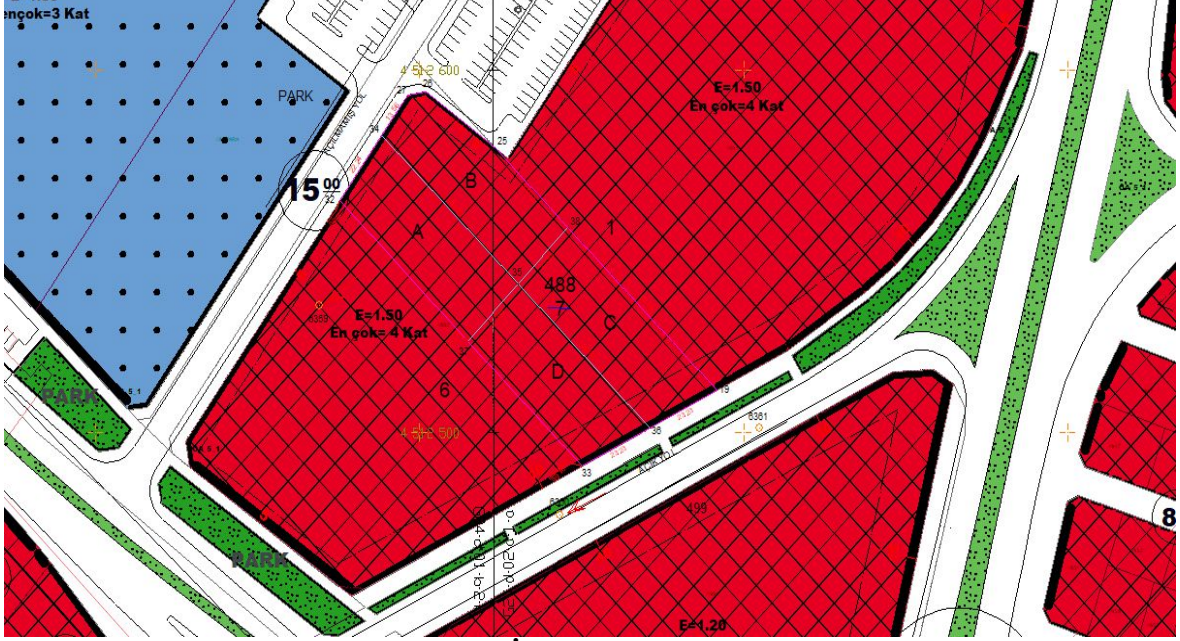
Kocaeli ili Kartepe İlçesi Uzunçiftlik mahallesi 488 ada 8-9-10-11 nolu parsellerin iki yönden yol cephesi bulunmaktadır. Bu yollardan biri asfalt açılmış yol diğeri açılmamış yol olarak geçmektedir. Her iki taraftan da kot alınabilmektedir. Resim 7’de bütün parsellerin çapları çizilmiştir. Parseller bir bütün olarak değerlendirildiği gibi de ayrı ayrı da değerlendirilebilir.



Resim 7 –Parsel İmar Çap Durum Haritası

5. Mevcut Parsel İmar Plan Notları

Mevcut parseller ifraz edildiğinden her bir parselin imar durumu ayrı ayrı çıkartılmıştır. Parsellerin tevhidinden yana herhangi bir sorun olmamak ile birlikte Ayrı ayrı ve bütün halinde analizleri yapılmıştır.



Resim 8 - 1/1000 Mevzii İmar Planı Haritası Bütün Parseller

Parsellerin mevcut İmar planına göre 3 kat isteğe bağlı 4 kat yapılabilmektedir. Arazide kot farkı olmadığından dolayı zeminde dubleks yapılması mümkün değildir. Yer ticaret alanı olup E:1.50 imarlıdır. Asfalt yoldan çekme mesafesi 10 metre, arka bahçe 5 metre, ve yan bahçe çekme mesafeleri 3 metre imar durumu vardır. İmar çekmelerinden sonra kalan alanlara inşaat yapılabilmesi her halükarda mümkündür. Zeminde değerlendirilmeyen alanlar üst katlarda kapalı çıkma olarak değerlendirilebilmektedir. Yer ticari arsa niteliğindedir. Ama eğer istenirse ticari ve konut da yapılabilmektedir. Eğer tevhid yapılırsa ilgili belediyenin durumu uygun görmesi halinde kat yüksekliği 4 kat yapılabilir. İlgili parselde tarafımızca yola terk yapılmış 5200 m²'den arsa 5000 m²'ye düşmüştür. Emsal alan hesaplanırken 5200 m² baz alınmaktadır.

6. Mevcut Parsel İmar Plan Notlarına Göre Yapılabilecek Yapının İnşaat Alan Hesapları

Parselin mevcut yürürlükteki imar notları baz alınarak Tablo1'de inşaat alanları hesaplanarak sunulmuştur. Kat alanı 3 olarak sınırlıdır lakin çatı arası olarak beyan edilerek 3. Katın üzerine çatı arası brüte eklenmek kaydıyla yapılabilir. Daha öncede belirtildiği gibi isteğe bağlı 4 kat ve çatı arası da uygulanabilir. Tablo 1 'deki analizler bütün parsellerin tevhid edilmiş haline göre düzenlenmiştir. Diğer Tablolardaki analizler her parselin kendi içerisinde ayrı ayrı yapılmıştır. Kapalı Otopark için bodrum kat yapılabilir.

PARSELLER HESAP ALANI	5000,00 m ²
AZAMI İNŞAAT TABAN ALANI (NET)	1950,00 m ²
AZAMI İNŞAAT TABAN ALANI (BRÜT)	2340,00 m ²
AZAMI TOPLAM İNŞAAT ALANI (NET)	7800,00 m ²
AZAMI TOPLAM İNŞAAT ALANI (BRÜT)	15500,00 m ²

Tablo 1 – Mevcut İmar Planı İnşaat Alanları Bütün Parseller

PARSEL HESAP ALANI	1252,90 m2
AZAMİ İNŞAAT TABAN ALANI (NET)	501,16 m2
AZAMİ İNŞAAT TABAN ALANI (BRÜT)	601,39 m2
AZAMİ TOPLAM İNŞAAT ALANI (NET)	1578,48 m2
AZAMİ TOPLAM İNŞAAT ALANI (BRÜT)	2074,78 m2

Tablo 2 – 488 ada 8 parsel İmar Planı İnşaat Alanları

PARSEL HESAP ALANI	1247,24 m2
AZAMİ İNŞAAT TABAN ALANI (NET)	498,90 m2
AZAMİ İNŞAAT TABAN ALANI (BRÜT)	598,68 m2
AZAMİ TOPLAM İNŞAAT ALANI (NET)	1571,69 m2
AZAMİ TOPLAM İNŞAAT ALANI (BRÜT)	3123,23 m2

Tablo 3 – 488 ada 9 parsel İmar Planı İnşaat Alanları

PARSEL HESAP ALANI	1332,42 m2
AZAMİ İNŞAAT TABAN ALANI (NET)	532,97 m2
AZAMİ İNŞAAT TABAN ALANI (BRÜT)	639,56 m2
AZAMİ TOPLAM İNŞAAT ALANI (NET)	1673,00 m2
AZAMİ TOPLAM İNŞAAT ALANI (BRÜT)	3324,55 m2

Tablo 4 – 488 ada 10 parsel İmar Planı İnşaat Alanları

PARSEL HESAP ALANI	1167,44 m2
AZAMİ İNŞAAT TABAN ALANI (NET)	466,98 m2
AZAMİ İNŞAAT TABAN ALANI (BRÜT)	560,37 m2
AZAMİ TOPLAM İNŞAAT ALANI (NET)	1475,93 m2
AZAMİ TOPLAM İNŞAAT ALANI (BRÜT)	2932,93 m2

Tablo 5 – 488 ada 11 parsel İmar Planı İnşaat Alanları

Parsel kot ve sınır projesinde de belirtildiği üzere arazi ile yol arasında çok fazla kot farkı olmadığından zeminde dubleks yapı çıkmamaktadır. Bu parsel plan notuna göre de ticari olduğundan dolayı en uygun yapılabilecek yapılar “**İş merkezi, Otel ve Rezidans**” projeleridir. **Resim 6**'da gösterildiği üzere arsanın hemen yakınında Zeray İnşaatın devam eden Rezidans Projesi bulunmaktadır. Parselin bulunduğu konum itibariyle üç ayrı projede ele alınabilir ve çıkan yapı değerleri standartların çok üzerinde olması mümkündür. Arazi içerisinde tapuya işlenmemiş, iskansız bir tane Resim 9'da gösterildiği üzere beton kalıp üretim tesisi bulunmaktadır. Yeni inşaat yapılması için bu yapı sıkıntı oluşturmamaktadır.

Konum hem İzmit körfezine hem de Sapanca Gölüne yakın trafik sorunu olmayan, geniş yollara sahip bir alanda olması burayı cazip kılmaktadır. Hem Ankara istikameti için hem de İstanbul istikameti için çok iyi bir konumdur. Otoban girişlerine mesafesinin düşük olması bu önemi arttırmaktadır. Sivil kullanıma açılan Askeri Cengiz Topel Havaalanının sınırına çok yakın olması ileride bu havaalanının sivil kullanımının artması durumunda konum önemi çok daha da artacaktır. Merkez ilçede olmasa da şehir merkezine araç ile 15 dk mesafededir. Aynı şekilde çoğu sanayi bölgesine en fazla yarım saat içerisinde ulaşabileceği konumdur. Yapımına başlanan kuzey Marmara yolunun İzmit bağlantı kavşağına 5 dakikalık mesafededir.

Otel projesi için inceleyecek olursak 5.000,00 m2'lik bu arazi üzerine yapılacak olan 5 ya da 6 yıldızlı bir otel Turistik açıdan Kartepe dağlarına çok yakın konumdaki bir yer için tercih edilmesi yüksek bir otel olması mümkündür. Aynı zamanda sanayi şehri olan Kocaeli'nin yurt dışına iş yapan bir çok fabrika ve firması bulunmaktadır. Bu firmalara yurt dışından gelen bir çok VIP çalışanların konaklamaları için yine bu otel tercih edilmesi mümkündür. Kartepe ilçesinde yer alan OSGB'de bu tercihin arttırılmasında önemli bir faktör olabilir.

Rezidans projesi için inceleyecek olursak 5.000,00 m2'lik bu arazi üzerine yapılabilecek m2'si sınırlı ama A+ dairelerin satış imkanı çok yüksektir. Çünkü hemen

yakınında Zeray İnşaat'ın örnek devam eden rezidans projesi bulunmaktadır. Konumu ve ilçenin gelişimi de baz alındığında yapılacak dairelerin satışı mümkündür.

Burada yapılabilecek bir iş merkezi veya rezidans projesini incelediğimizde;

- Zemin Kat: 2574,00 m²'de 4 adet dükkan (Bodrum Dahil) 1200 m²
- 1. Kat: 2574,00 m²'de 60 adet 1+1 Ofis veya Rezidans 43 m²
- 2. Kat: 2574,00 m²'de 60 adet 1+1 Ofis veya Rezidans 43 m²
- 3. Kat: 2574,00 m²'de 80 adet 1+1 Ofis veya Rezidans 64,35 m²
- Çatı Piyesi: 2574 m²

Olmak üzere toplam 15500,00 m²'lik bir proje çıkmaktadır. Bölgede ofis veya rezidans projesi m² değeri m²/TL = 4500TL-5000TL arasındadır. Bölgede dükkan m²/TL = 6000TL-7500TL arasındadır.

- İnşaat birim maliyet fiyatı arsa hariç m²/TL= 900TL-950TL arasındadır.

Arsa fiyatı dahil yapının toplam maliyet fiyatı ortalama olarak toplam **22.625.000,00 TL**'dir

Yapıların tamamının satış fiyatı **53.586.000,00 TL**'dir.

Yani satış rakamını en düşükten maliyet rakamını en yüksekte hesapladığımızda bile aradaki kar **30.961.000,00 TL**'dir.

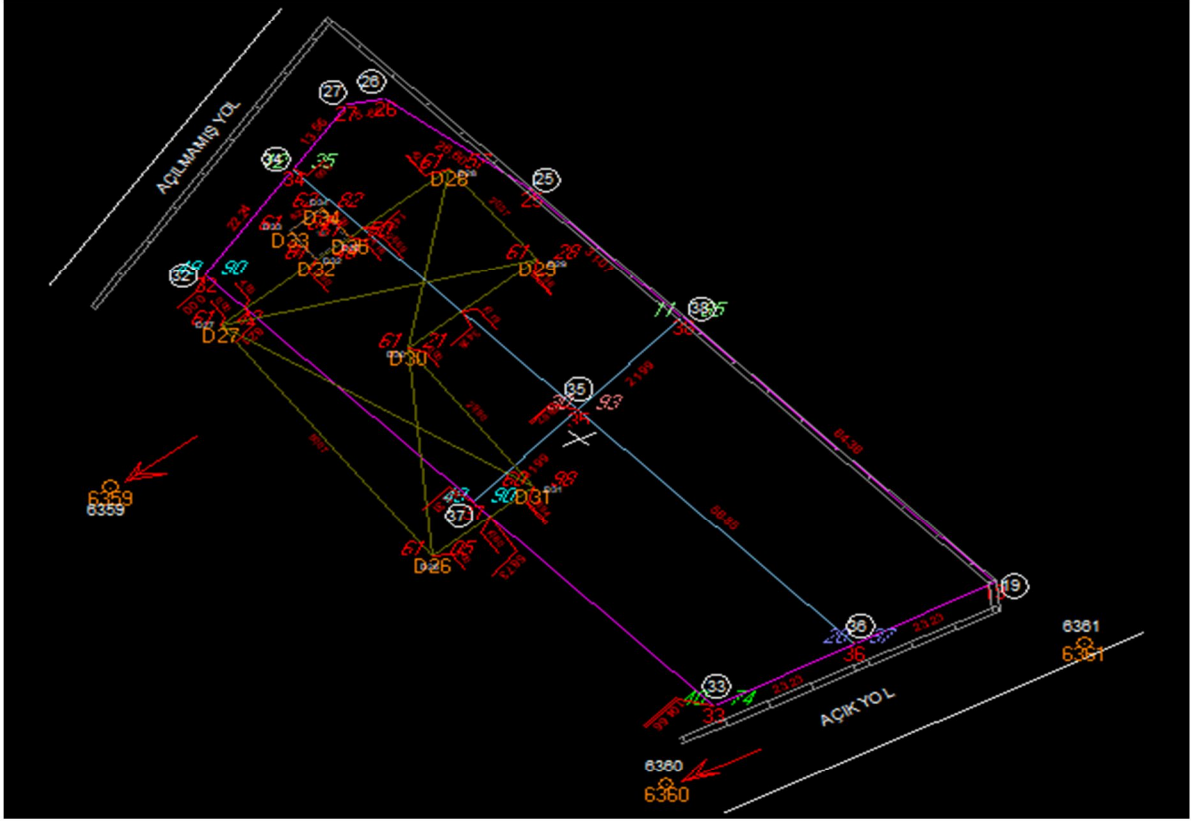
Burada yapılabilecek bir 5 veya 6 yıldızlı otel projesini incelediğimizde;

- Bodrum Kat: 2574,00 m²'de detay yapılar ve hizmet bölümleri 1200 m²
- Zemin Kat: 2574,00 m²'de lobi ve detay yapılar ve 4 oda 1200 m²
- 1. Kat: 2574,00 m²'de 66 adet 1+1 Lüks otel odası 43 m²
- 2. Kat: 2574,00 m²'de 65 adet 1+1 Lüks otel odası 43 m²
- 3. Kat: 2574,00 m²'de 85 adet 2+1 Lüks süit otel odası 43 m²
- ,- Çatı Piyesi: 8 adet 120 m² suit ve detay yapılar 2574 m²

Lakin burası lüks otel olarak yapılacağından iç detay yapılar m²/TL= 5000TL diğer yapıları m²/TL= 950TL olarak baz alabiliriz.

Arsa fiyatı dahil yapının toplam maliyet fiyatı ortalama olarak toplam **58.275.000,00 TL**'dir.

Yapılan otelin kira getirisi yaklaşık **350.000,00 TL**'dir.



Resim 9– Detay Hali hazır Haritası



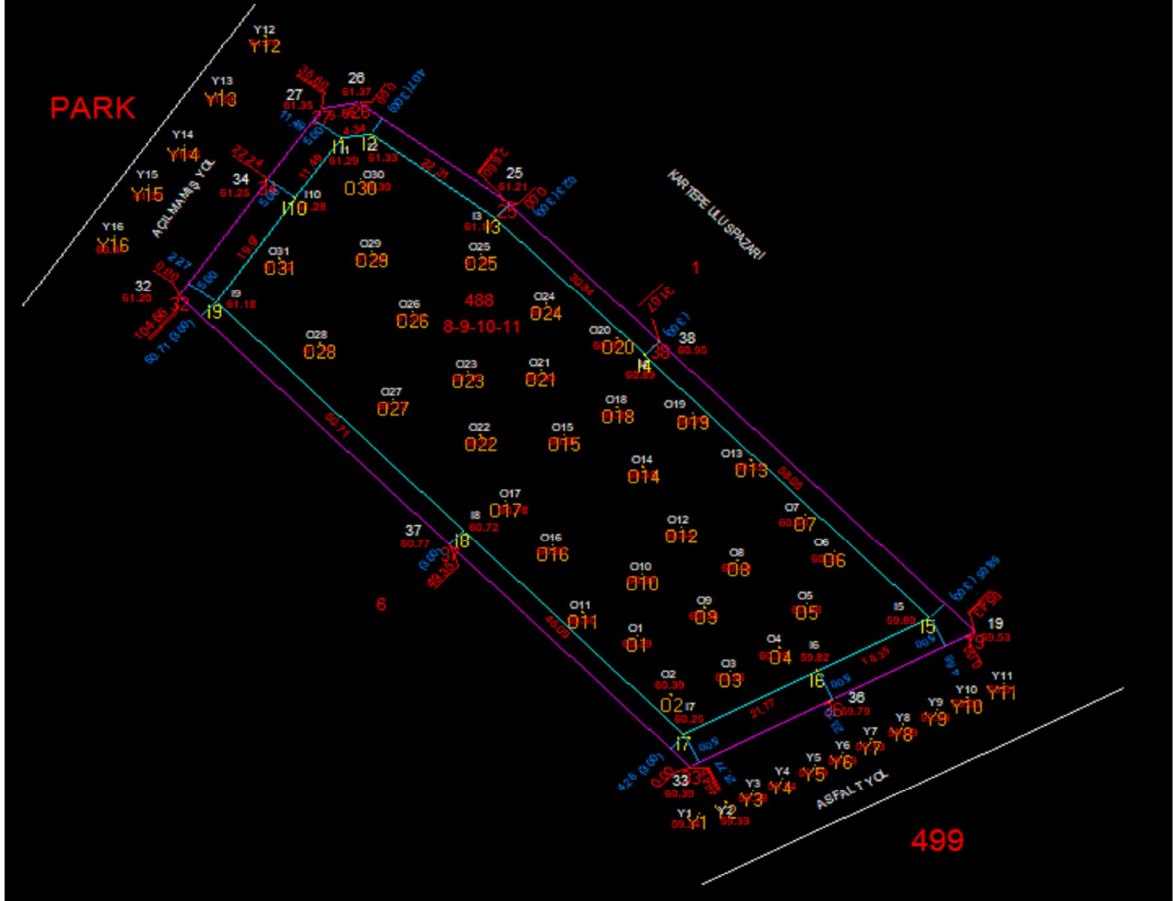
Resim 10 – Arazi Fotoğrafları 1



Resim 11 – Arazi Fotoğrafları 2



Resim 12 – Arazi Fotoğrafları 3



Resim 13 – Kot ve Arazi Sınır Projesi



Resim 14 – Parsel Örnek 3B Görsel 1



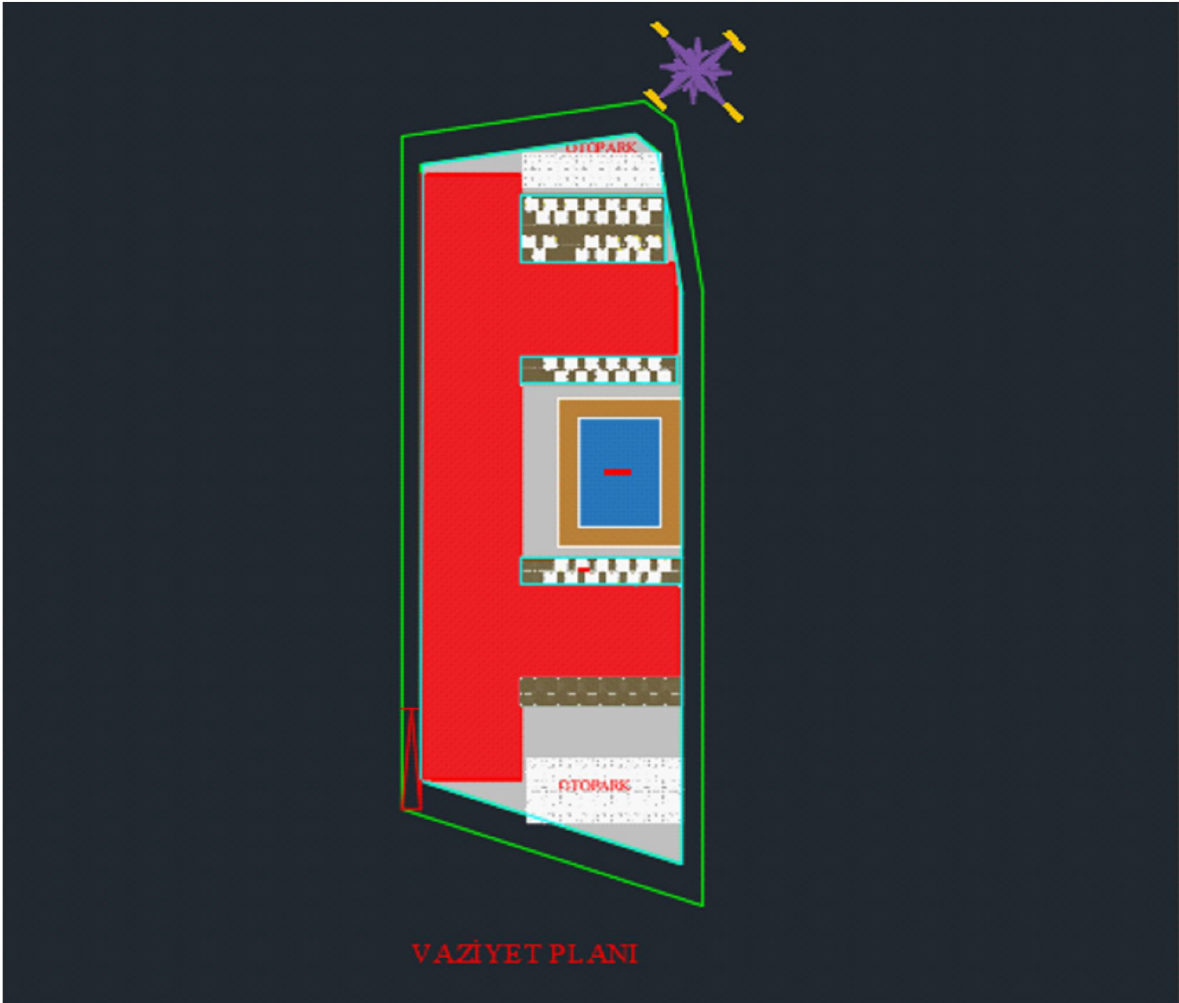
Resim 15 – Parsel Örnek 3B Görsel 2



Resim 16 – Parsel Örnek 3B Görsel 3



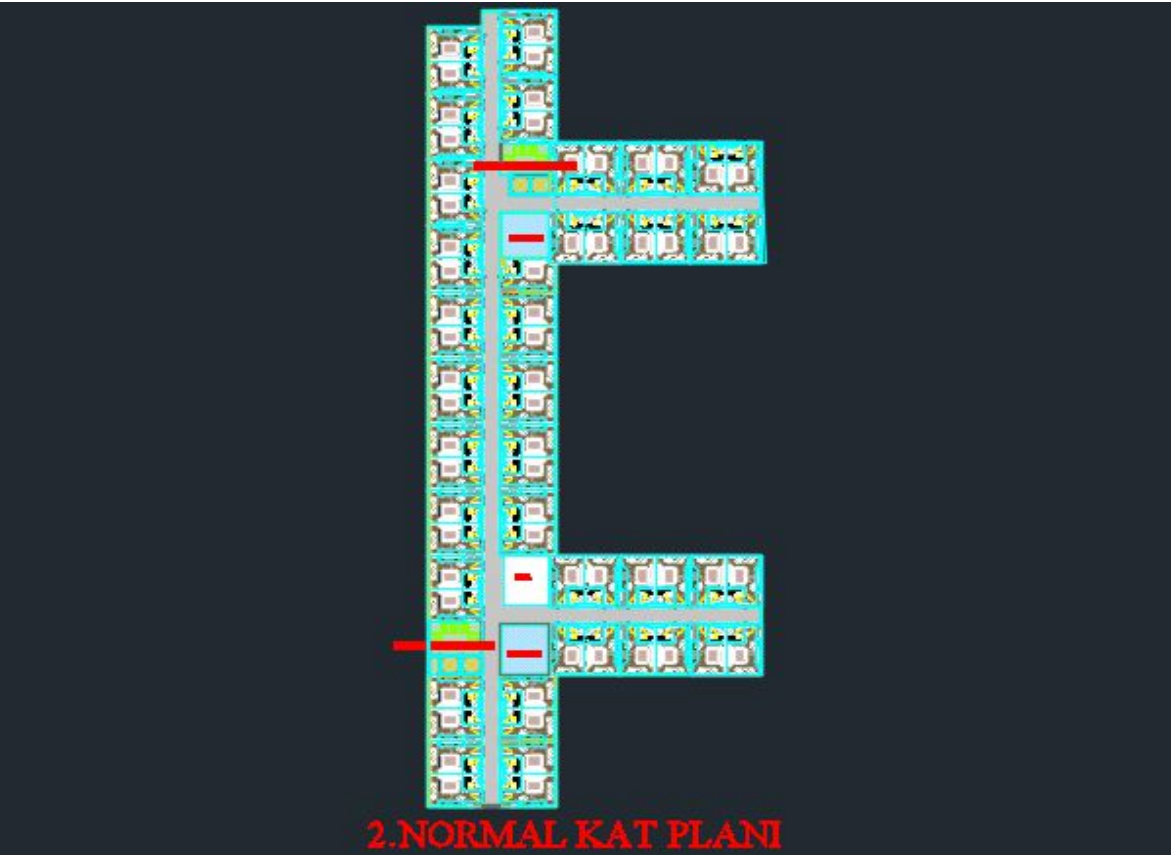
Resim 17 – Parsel Örnek 3B Görsel 4



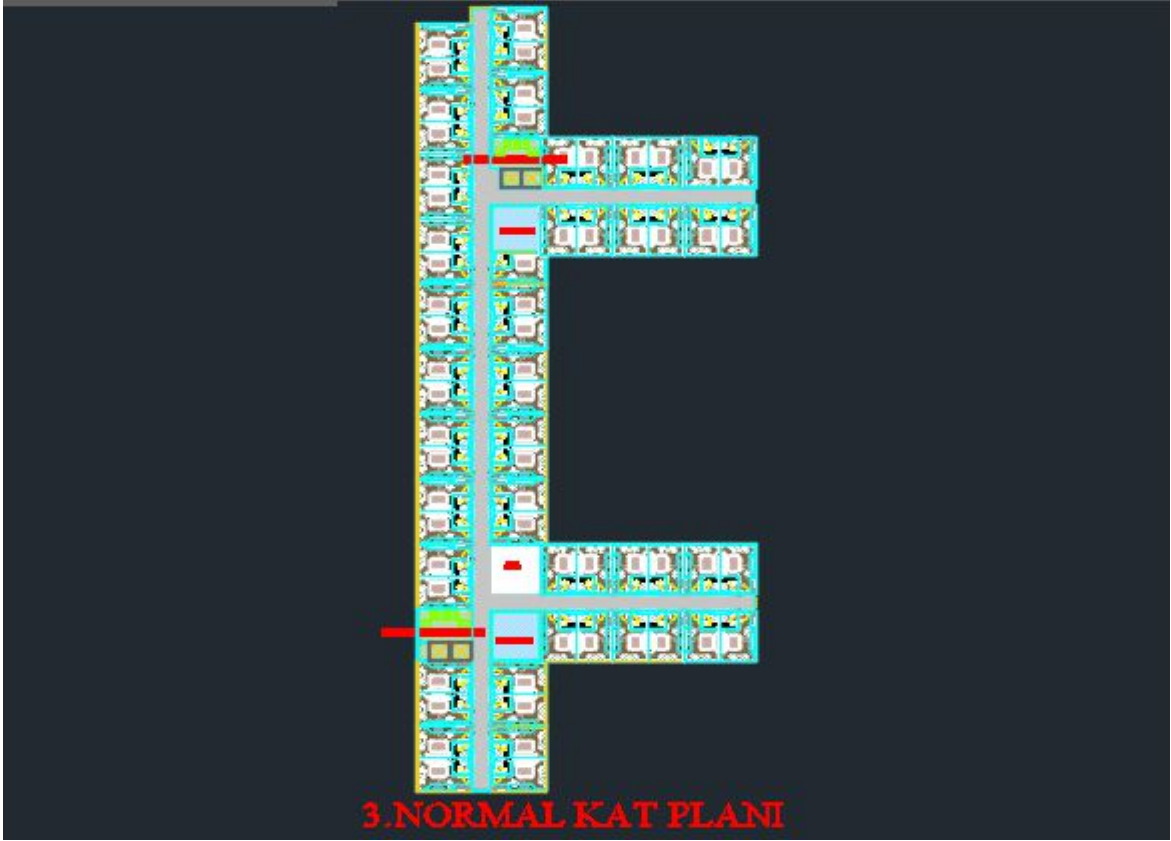
Resim 18 – Mimari Proje Vaziyet Planı



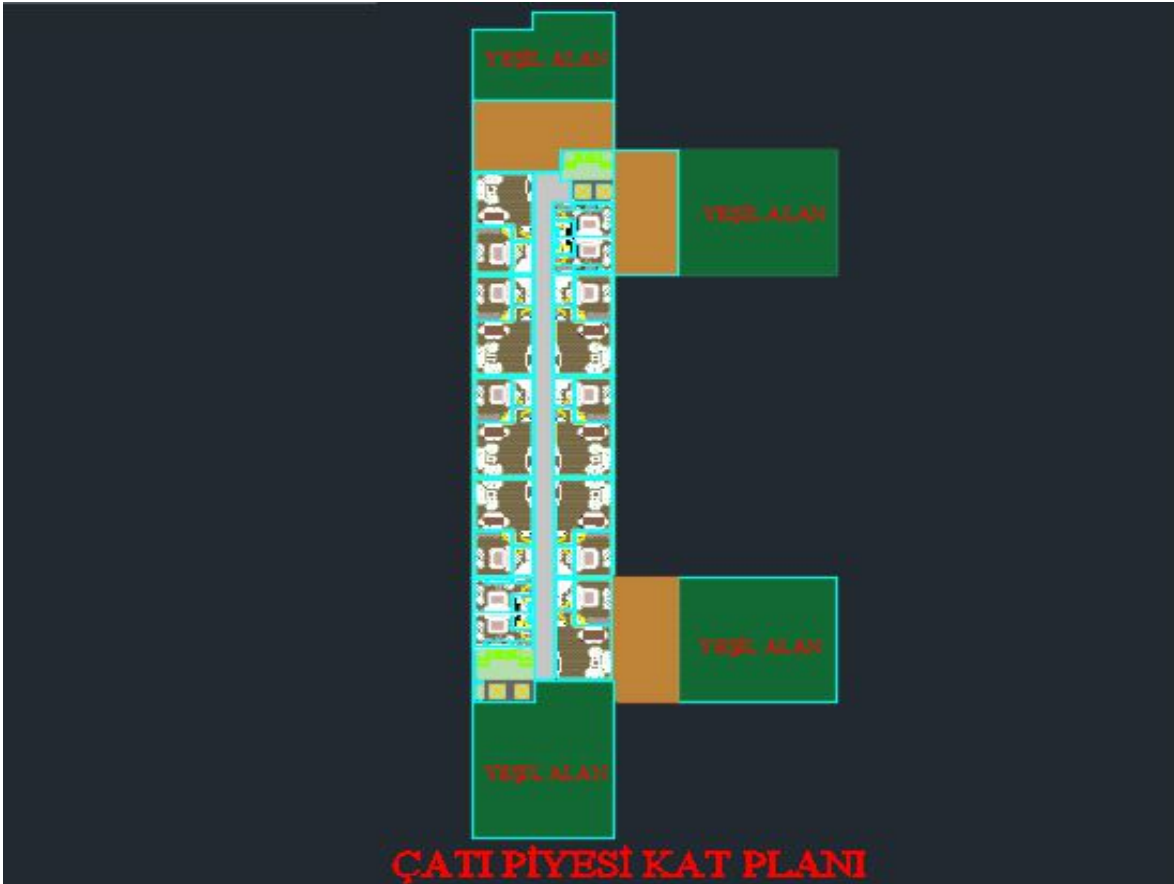
Resim 21 – Mimari Proje 1. Normal Kat Planı



Resim 22 – Mimari Proje 2. Normal Kat Planı



Resim 23 – Mimari Proje 3. Normal Kat Planı



Resim 24 – Mimari Proje Çatı Kat Planı

İli		KOCAELİ		<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotoğraf	
İlçesi		KARTEPE					
Mahallesi		ÇİFTLİK					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		G2#D01B2B	488	8	ha	m ²	dm ²
						1.252.90 m ²	
Niteliği		ARSA					
Sınırı		Planındadır					
		Zemin Sistem No : 101865417 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi		ÇİFTLİK Mah. 488 Ada 7 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.					
Sahibi		[Redacted] SAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		0346	74	7223		26/09/2018	Cilt No.
Sahife No.		Siciline uygundur.					Sahife No.
Sıra No.		Eyüp AVCI					Sıra No.
Tarih		Yetkili Müdür Yardımcısı					Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlı olarak tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>							
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 129	

Resim 24 – Arazi Tapusu 488 ada 8 parsel

İli	KOCAELI	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	KARTEPE					
Mahallesi	ÇİFTLİK					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	G24D01B2B	488	9	ha	m ²	dm ²
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 101865418 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	ÇİFTLİK Mah. 488 Ada 7 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.					
Sahibi	LIMITED ŞİRKETİ TAHHÜT SANAYİ VE TİCARET Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	10346	74	7224		26/09/2018	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	Eyüp AVCI Yetkili Müdür Yardımcısı					Sıra No.
Tarih	NOT : * Mülkiyetin aynı amaçlar ile satış için tapu kütüğüne müraعات edilmelidir. ** Tebligat Kararını Hükümetleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih
D.M.O. Basım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129	

Resim 25 – Arazi Tapusu 488 ada 9 parsel

İli	KOCAELİ	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotoğraf						
İlçesi	KARTEPE									
Mahallesi	ÇİFTLİK									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	G24D01B2B	Ada No.	488	Parsel No.	10	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²	1.332,42 m ²			
Niteliği	ARSA									
Sınırı	Planındadır									
		Zemin Sistem No : 101865419 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.								
		ÇİFTLİK Mah. 488 Ada 7 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.								
GAYRİMENKULÜN										
Edinme Sebebi										
Sahibi	TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	0346	74	7225		26/09/2018	Cilt No.				
Sahife No.	Siciline Uygundur					Sahife No.				
Sıra No.	Eyüp AVCI					Sıra No.				
Tarih	Yetkili Müdür Yardımcısı					Tarih				
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklarla serbest için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>										
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No			129

Resim 26 – Arazi Tapusu 488 ada 10 parsel

İli		KOCAELİ		<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi		KARTEPE							
Mahallesi		ÇİFTLİK							
Köyü									
Sokağı									
Mevkii									
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
0,00		G2#D01B2B	488	11	ha	m ²	dm ²		
					1.167,44 m ²				
Niteliği		ARSA							
Sınırı		Planındadır							
		Zemin Sistem No : 101865420 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
		ÇİFTLİK Mah. 488 Ada 7 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.							
Edinme Sebebi									
Sahibi		[Redacted] MÜHÜR SANAYİ VE TİCARET - Tam							
		LIMITED ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		00346	74	7226		26/09/2018	Cilt No.		
Sahife No.		<p style="text-align: center;">Siciline Uygundur.</p> <p style="text-align: center;">Eyyüp AVCI</p> <p style="text-align: center;">Yetkili Müdür Yardımcısı</p>					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih		<p>NOT : * Mükoyetin gayri ayni haklar ilçe yerhiz için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu Hükümlerine gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>					Tarih		
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No 129		

Resim 27 – Arazi Tapusu 488 ada 11 parsel

7. Arsa Satış Bedeli ve Koşulları

Parselin bulunduğu alanın gayrimenkul değeri açısından yüksek bir parseldir. Parsel malikleri tapuda da yazdığı üzere bir inşaat firmasıdır ve devam eden birçok inşaatları bulunmaktadır. Arsanın pazarlanması ve bu raporun hazırlanması için Bölge Harita Mühendislik firması anlaşma yapmış bulunmaktadır. Arsa satış bedelleri m²'si **1.580,00 TL** olarak belirlenmiştir. Bu duruma 4 ayrı arsanın birden fiyatı 5.000,00 m² olan arsa üzerinden hesaplandığında **7.900.000,00 TL** yapmaktadır. Eğer ayrı ayrı hesaplanacak olursa; 488 ada 8 parsel için **1.979.580,00 TL**, 488 ada 9 nolu parsel için **1.970.640,00 TL**, 488 ada 10 nolu parsel için **2.105.220,00 TL**, 488 ada 11 nolu parsel için **1.844.560,00 TL** olarak çıkmaktadır. Satış fiyatları üzerinden alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı **%2 + KDV (186.440,00TL)** Bölge Harita Mühendislik firmasına Emlak ve Harita Danışmanlık Hizmetleri için ödenmesi gerekmektedir. Eğer alıcı isterse arsa üzerindeki inşaatı ilgili inşaat firmasına yaptırabilir. İlgili arsa üzerinde yaptıracağı inşaatın bütün ruhsat projelerini de yine Bölge Harita Mühendislik firmasına yaptırma durumu vardır.

Selim TAKCI

HARİTA MÜHENDİSİ

BÖLGE HARİTA MÜHENDİSLİK

TEL : 0262 999 52 62

GSM: 0507 209 17 58

Mail : bolgeharita@gmail.com

Adres: Ömerağa Mah., Cumhuriyet Cad.

Hikmet Hanım İş Mrk. No:108 İzmit/KOCAELİ