

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	2
2.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
3.	DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
3.1.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	4
3.1.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	6
3.2.	TAPU İNCELEMESİ.....	7
3.2.1.	TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ.....	7
3.2.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	7
3.2.3.	SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ.....	7
3.2.4.	VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	8
3.3.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	8
3.3.1.	İMAR DURUMU.....	8
3.3.2.	DOSYA İNCELEMESİ (RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, MİMARİ PROJE, YAPI DENETİM FİRMASI, ENCÜMEN KARARLARI VE DİĞER HUSUSLAR).....	9
3.3.2.1.	BELGELER.....	9
3.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	9
3.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	9
3.3.3.	YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ.....	9
3.3.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
3.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR.....	10
3.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	14
3.5.1.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ.....	14
3.6.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	14
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	15
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
4.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
4.4.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
4.4.1.	OLumsuz YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
4.4.2.	OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
4.5.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	17
4.6.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
4.7.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
4.8.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	18
4.9.	DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR.....	18
4.9.1.	MALİYET YÖNTEMİ.....	18
4.9.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	18
4.9.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ.....	19
4.9.4.	PROJE GELİŞTİRME.....	19
4.10.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	19
4.11.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR).....	20
4.12.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	20
4.13.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	20
4.14.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	20
4.15.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	20
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	21
5.1.	FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	21
5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	21
5.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	21
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	21
6.	SONUÇ.....	22
6.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	22
6.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	22
6.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	22
6.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	22
6.2.3.	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ;.....	22
6.2.3.	SİGORTA DEĞERİ.....	22

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 20.12.2010
RAPORUN NUMARASI	: 2010_300_05_01
DEĞERLEME TARİHİ	: 12.11.2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 08.11.2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2010_300_05
RAPORUN TÜRÜ	: Özet rapor formatında hazırlanmıştır.
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 35 pafta, 130 ada 167 parsel üzerinde kayıtlı, bodrum kat-1, zemin kat-3 ve 1. kat 23 no.lu bağımsız bölümlerin (Halkbank Adapazarı Şubesi) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No: 401040 Değerleme Uzmanı İşletmeci
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Taşınmazın değer tespiti raporu, daha önce tarafımızdan yapılmamıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi A Blok No:46 Zemin Kat ÜSKÜDAR / İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Müeyyetzade Mah. Kemeraltı Cad. No:2 Kat:2-3 Karaköy/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 35 pafta, 130 ada 167 parsel üzerinde kayıtlı, bodrum kat-1, zemin kat-3 ve 1. kat 23 no.lu bağımsız bölümlerin (Halkbank Adapazarı Şubesi) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması.
Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

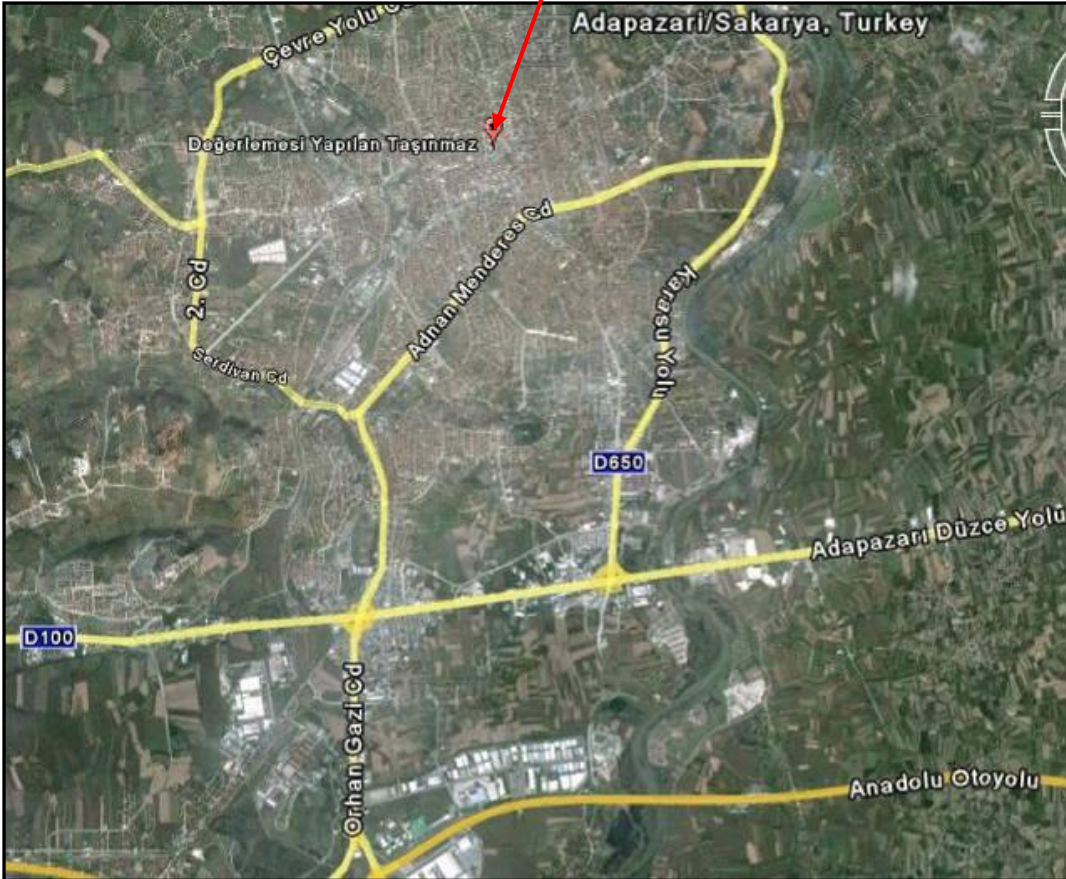
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Taşınmaz, Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Bankalar Caddesi No:5 Halkbank Adapazarı Şubesi posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu binanın arka cephesinde Sakarya Vergi Dairesi Başkanlığı, binanın üst katında Ali Fuat Cebesoy Vergi Dairesi, karşısında(doğusunda) Orhan Camii, kuzey cephesinde MM Migros bulunmaktadır. Bankalar Caddesi ile Karaağaç Caddesi kesişimindedir. Banka ön cephesinde park ve süs havuzu bulunmaktadır. Adapazarı İlçesi'nin, sirkülasyonu en yoğun olan Çark Caddesi'nden sonra 2. Sırada en yoğun olan Atatürk Bulvarı'nın devamı niteliğindeki Bankalar Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bankalar Caddesi; Atatürk Bulvarı ve Çark Caddesi'ne göre sirkülasyonu düşük kalmaktadır. Çark Caddesi'ne 67 m mesafededir.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Anadolu Otoyolu Adapazarı Gişeleri	7,7 km	Sakarya Spor Stadyum	1,1 km
Çevreyolu Caddesi	1,82 km	Adapazarı Düzce Yolu	4,6 km





3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Kocaeli İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 35 pafta, 130 ada, 167 parselde, 3.000 m² arsa üzerinde kayıtlı, 1, 3 ve 23 no.lu bağımsız bölümlerdir. Bina ön cephesinde 2 ATM, içeride 1 adet ATM bulunmaktadır. Banka giriş kapısı alüminyum rüzgarlıklıdır. Dış cephesi alüminyum kompozit ve cam doğramadır.
- Mevcutta her 3 bağımsız bölümün tamamı Halkbank Adapazarı Şubesi olarak kullanılmaktadır. Bina ön cephede, bodrum+zemin+3 normal katlı, arka cephede, bodrum+zemin+6 normal katlıdır.
- Isınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır. Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır. Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- **1 no.lu bağımsız bölüm**, 300/7783 arsa paylı(arsa payına düşen alan:115,6 m²), bodrum katta yer almaktadır. Vasfı "dükkan"dır.
- Arşiv, ana kasa, kiralık kasa, depo, ups, kazan dairesi bölümleri bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar plastik boyalıdır. Zemin kat ile bağlantılı merdivenler granittir.



- **3 no.lu bağımsız bölüm**, 1200/7783 arsa paylı(arsa payına düşen alan:462,5 m²), zemin katta yer almaktadır. Vasfı "dükkan"dır.
- Müşteri holü, kasalar, arka ofis, sistem odası, kasa odası bölümleri mevcuttur. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırmalıdır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granittir.



- **23 no.lu bağımsız bölüm**, 1200/7783 arsa paylı(arsa payına düşen alan:462,5 m²), 1. katta yer almaktadır. Vasfı "büro"dur.
- Müşteri holü, müşteri hizmetleri(kobi-ticari) bölümü, wc-lavabo, tesisat odası, çay odası, müşteri holü, toplantı odası, servis odası, şube müdürü odası, arka ofis, servis, elektrik-pano odası bölümleri bulunmaktadır. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırmalıdır.



3.2.TAPU İNCELEMESİ

3.2.1. TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ

ANA GAYRİMENKUL				
İLİ	:	SAKARYA		
İLÇESİ	:	ADAPAZARI		
MAHALLESİ	:	CUMHURİYET		
KÖYÜ	:	---		
SOKAĞI	:	---		
MEVKİİ	:	---		
SINIRI	:	PLANINDADIR		
PAFTA NO	:	35		
ADA NO	:	130		
PARSEL NO	:	167		
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.000,00 m ²		
NİTELİĞİ	:	ARSA		
MALİKLER	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
TAPU CİNSİ	:	KAT İRTİFAKLI		
CİLT	:	17		
SAHİFE	:	1639-1641-1661		
YEVMIYE	:	16657		
EDİNİM TARİHİ	:	28.10.2010		
NİTELİĞİ	:	DÜKKAN	DÜKKAN	BÜRO
ARSA PAYI	:	300/7783	1200/7783	1200/783
KAT NO	:	BODRUM	ZEMİN	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	1	3	23

3.2.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

130 Ada, 167 Parsel

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

09.11.2010 tarihinde, Adapazarı Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur. (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altında yer almaktadır.)

ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:

09.11.2010 tarihinde, Adapazarı Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur. (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altında yer almaktadır.)

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

Yönetim Planı:28.05.1987

*Tapu Dairesinde yapılan inceleme sonrasında; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

3.2.3. SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Taşınmazın tamamı Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden 28.10.2010 tarih 16657 yevmiye ile tescil olunmuştur.

3.2.4. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel yoktur.

(Kurulun Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde (Tebliğ) değişiklik yapan, Seri: VI, No: 27 sayılı "[Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ](#)" 30/03/2010 tarih ve 27537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Son dönemde Tebliğ'in 25. maddesinin (I) bendinin uygulanmasında ortaya çıktığı anlaşılan birtakım tereddütlerin giderilmesini teminen anılan hükümde değişiklik yapılması ihtiyacı doğmuştur. Tebliğ'in "Yatırım Faaliyetleri" başlıklı 25. maddesinin (I) bendinde "Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Söz konusu madde hükmünde geçen kat mülkiyeti zorunluluğu, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföyünde yer alan bağımsız bölümlere sahip gayrimenkullerin mülkiyetinin açıkça tespit edilebilmesi ve devrinde herhangi bir sorunla karşılaşılması amacıyla getirilmiştir.

Bu değişiklik ile, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte GYO'ya ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasının kat mülkiyeti tesisine ulaşılmak istenen sonuca paralellik arz ettiği düşüncesinden hareketle, anılan hükmün uygulamasına açıklık kazandırılması amaçlanmıştır.)

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, yapı kullanma izin belgesi almış, kat irtifaklı ancak kat mülkiyetine geçilmemiştir.

Söz konusu tebliğin açıklamasındaki, GYO portföyüne alınacak gayrimenkullerin kat mülkiyeti şartı; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföyünde yer alan bağımsız bölümlere sahip gayrimenkullerin mülkiyetinin açıkça tespit edilebilmesi ve devrinde herhangi bir sorunla karşılaşılması amacıyla getirilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, iskan alınmış, kat irtifaklı taşınmazların mülkiyeti açıkça tespit edilebilmekte ve devrinde herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

3.3.BELEDİYE İNCELEMESİ

3.3.1. İMAR DURUMU

YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR DURUMU VE BUNA GÖRE YAPILABİLECEK FONKSİYON VE YAPILAŞMA BİLGİSİ, PLAN ADI VE ONAY TARİHİ DE VERİLMELİDİR.

İMAR PLANI ADI VE ÖLÇEĞİ	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı		
İMAR PLANI ONAY TARİHİ			
FONKSİYON	Ticaret	NİZAM	Bitişik
TAKS		YÜKSEKLİK	2 kat
KAKS		ÖN CEPHE ÇEKME MESAFESİ	

3.3.2. DOSYA İNCELEMESİ (Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje, Yapı Denetim Firması, Encümen kararları ve diğer hususlar)

3.3.2.1. BELGELER

- Mimari Proje Tadilat:12.02.1988
- Yapı Ruhsatı No: İlk-27.05.1987-4/31, Ek Ruhsat Tadilat:12.02.1988-2/19
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: 11.04.1991-2/49

3.3.2.2. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Parsel üzerinde, taşınmazın olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu taşınmaz 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için yapı denetim firması ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

3.3.3. YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ

Taşınmaz, yapı kullanma izin belgesi almış olup kat irtifaklıdır. Ruhsat ve ruhsat eklerine uygun inşa edilmiştir.

3.3.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

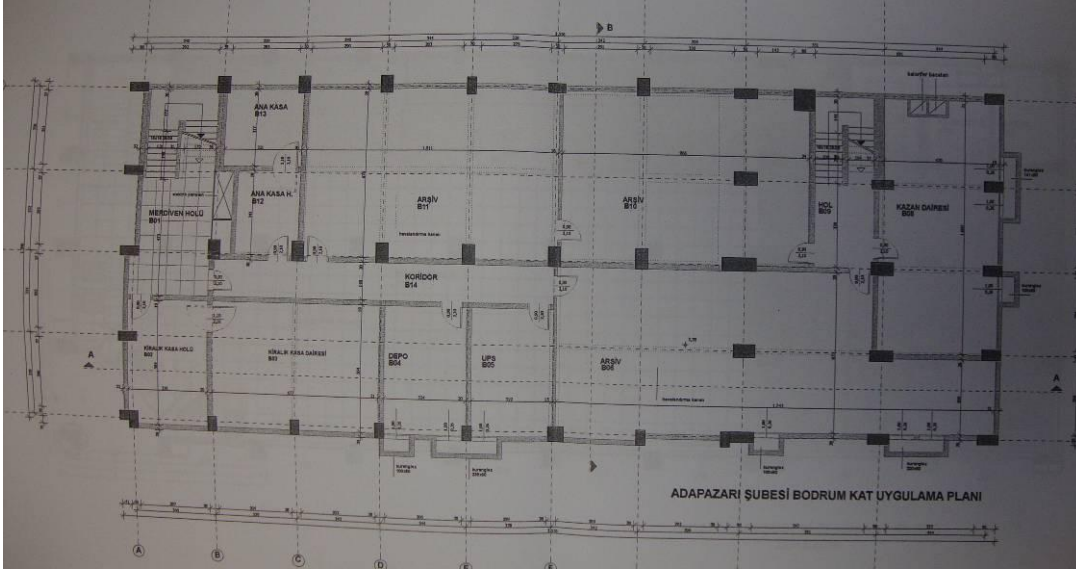
Raporun 3.2.4 başlığında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu taşınmazların GYO portföyünde yer almasında, sermaye piyasası mevzuatı açısından bir engel yoktur.

3.4.TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR

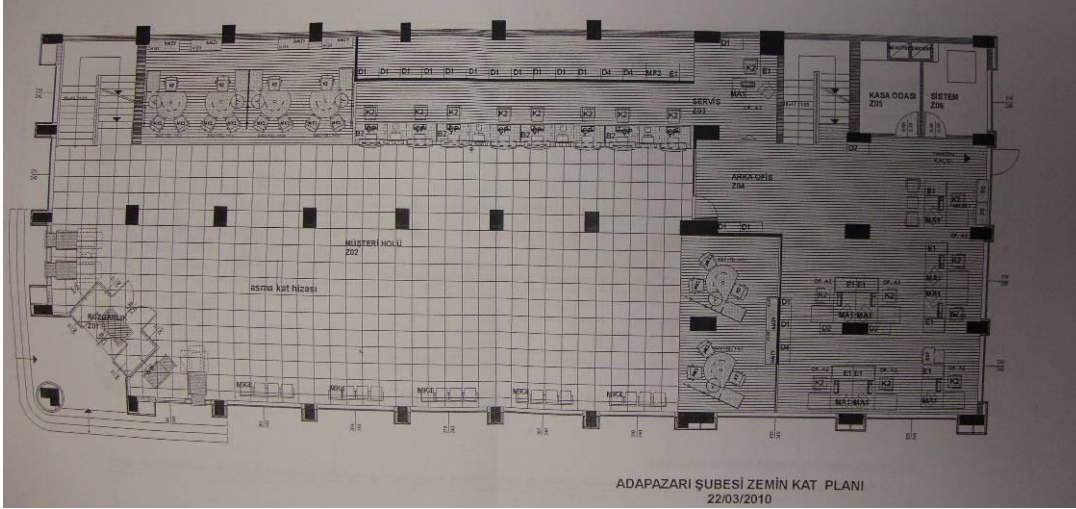
İli		SAKARYA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		ADAPAZARI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		CUMHURİYET		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	ha	Yüzölçümü	m ²	dm ²
35	130	167	ARSA		3.000,00	m ²	
Sınırı		Planındadır		Zemin Sınırı No : 15794334			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.
0,00		Dükkan		300/7783			
Edinme Sebebi							
TAMAMI TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İBEN HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketleri Arası Sermaye Konularına İlişkin YÖN PLANI - YÖNETİM PLANI: 28/05/1987							
Sahibi							
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	16657	17	169		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

İli		SAKARYA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		ADAPAZARI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		CUMHURİYET		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	ha	Yüzölçümü	m ²	dm ²
35	130	167	ARSA		3.000,00	m ²	
Sınırı		Planındadır		Zemin Sınırı No : 15803960			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.
0,00		Dükkan		200/7783			
Edinme Sebebi							
TAMAMI TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İBEN HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketleri Arası Sermaye Konularına İlişkin YÖN PLANI - YÖNETİM PLANI: 28/05/1987							
Sahibi							
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	16657	17	164		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

İli		SAKARYA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		ADAPAZARI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		CUMHURİYET		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	ha	Yüzölçümü	m ²	dm ²
35	130	167	ARSA		3.000,00	m ²	
Sınırı		Planındadır		Zemin Sınırı No : 15806996			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.
0,00		BİRE		200/7783			
Edinme Sebebi							
TAMAMI TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İBEN HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketleri Arası Sermaye Konularına İlişkin YÖN PLANI - YÖNETİM PLANI: 28/05/1987							
Sahibi							
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	16657	17	169		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	



ADAPAZARI ŞUBESİ BODRUM KAT UYGULAMA PLANI



ADAPAZARI ŞUBESİ ZEMİN KAT PLANI
22/03/2010



ADAPAZARI ŞUBESİ ASMA KAT UYGULAMA PLANI

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 130/167	Yüzölçüm	: 3.000,00 m2	
Zemin No	: 15794524	Yüzölçüm	: 3.000,00 m2	Arsa Tap. Nitelik	: ARSA	
İl / İlçe	: SAKARYA/ADAPAZARI	Arsa Tap. Nitelik	: ARSA	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 1)	
Kurum Adı	: Adapazarı TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 1)	Arsa Pay/Payda	: 300/7783	
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 300/7783	Bağ.Böl. Nitelik	: Dükkan	
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Dükkan			
Çift / Sayfa No	: 17 / 1639					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/I	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YONETİM PLANI: 28/05/1987					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119884840	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Kurulması - 28.10.2010 - 16657	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 130/167	Yüzölçüm	: 3.000,00 m2	
Zemin No	: 15866995	Yüzölçüm	: 3.000,00 m2	Arsa Tap. Nitelik	: ARSA	
İl / İlçe	: SAKARYA/ADAPAZARI	Arsa Tap. Nitelik	: ARSA	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 23)	
Kurum Adı	: Adapazarı TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 23)	Arsa Pay/Payda	: 1200/7783	
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1200/7783	Bağ.Böl. Nitelik	: Büro	
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Büro			
Çift / Sayfa No	: 17 / 1661					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/I	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YONETİM PLANI: 28/05/1987					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119884842	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Kurulması - 28.10.2010 - 16657	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 130/167	Yüzölçüm	: 3.000,00 m2	
Zemin No	: 15803960	Yüzölçüm	: 3.000,00 m2	Arsa Tap. Nitelik	: ARSA	
İl / İlçe	: SAKARYA/ADAPAZARI	Arsa Tap. Nitelik	: ARSA	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 3)	
Kurum Adı	: Adapazarı TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 3)	Arsa Pay/Payda	: 1200/7783	
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1200/7783	Bağ.Böl. Nitelik	: Dükkan	
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Dükkan			
Çift / Sayfa No	: 17 / 1641					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/I	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YONETİM PLANI: 28/05/1987					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119884841	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Kurulması - 28.10.2010 - 16657	

Raporlayan: 9638-Atınç Tuncer
TÜRKERİ
Kaydına Uygundur.
09.11.2010

3.5.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.5.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.6.DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

GYO portföyünde bulunan taşınmazın portföyde yer almasında sakınca yoktur.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

SAKARYA İLİ

İlin toplam nüfusu 851.292'dir. İl nüfusunun % 73,07'si (622.046) şehirlerde, % 26,93'ü (229.246) köylerde yaşamaktadır. Yıllık nüfus artış hızı binde 19,06, İlin yüzölçümü 4.838 km² olup, km²'ye il genelinde 176 kişi düşmektedir. 1954 yılına kadar Kocaeli' ye bağlı bir ilçe durumunda olan Adapazarı, 22 Haziran 1954 tarihinde Sakarya adıyla il statüsüne kavuşturulmuştur. Sakarya İlinde; 16 ilçe, 29 belediye ve 440 köy mevcuttur. 22 Mart 2008 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 5747 Sayılı Kanunla; Adapazarı, Erenler, Serdivan ve Arifiye adında 4 yeni ilçe kurulmuştur

İlde, 377 taşınmaz kültür varlığı, 21 sit alanı ve 2 müze bulunmaktadır. Başlıca ilgi noktaları olarak; Taraklı Evleri, Beşköprü (Justinyenus Köprüsü), 6 adet tarihi cami, 3 tarihi kale, 1 imarethane, 22 yayla, 4 orman içi dinlenme alanı, bir kısmı ilgi çekici şelalelere sahip 15 akarsu, başta Sapanca ve Poyrazlar Gölü olmak üzere 7 göl, Kuzuluk kaplıcaları ve muhtelif içmeler, 6 yaban hayatı koruma ve geliştirme alanı, Acarlar Longozu, Karasu ve Kocaeli deniz kıyıları sayılabilir.

İlin ilk demiryolu hattı 1899 yılında tesis edilmiştir. İl sınırları içindeki uzunluğu 65 km olan demiryolu ile İstanbul'a 141, Ankara'ya 436 km'de ulaşılmaktadır. Arifiye istasyonunda ana hattan ayrılan Arifiye-Adapazarı demiryolu 8400 m mesafelidir. Adapazarı garından İstanbul'a her gün düzenli olarak karşılıklı 11 elektrikli tren seferi yapılmaktadır.

Ankara' ya 306 km, İstanbul'a 148 km, Bursa' ya 158 km, Bilecik' e 102 km, Bolu'ya 114 km, İzmit'e 37 km, Zonguldak' a 179 km mesafede bulunmaktadır.

2008-2009 eğitim ve öğretim yılı itibariyle, okur yazarlık oranı; % 92'dir

Ülke genelinde tarım sektörü GSMH içinde %14,5'lik payla sanayi ve ticaret sektörlerinden sonra üçüncü sırada yer almakta iken, diğer sektörler karşısında sanayinin üstünlüğü görülen Marmara bölgesinin bir ili olan Sakarya'da sanayi sektörünün az bir farkla arkasından gelen ve sanayiye kaynak aktaran itici bir güç konumundadır. İl ekonomisi içerisinde tarım sektörü önemli bir paya sahiptir. 3 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır.

ADAPAZARI İLÇESİ

1837 yılında ilçe statüsüne kavuşan Adapazarı, 1868 yılında belediye olmuştur. Adapazarı'nın denizden yüksekliği 31 metre olup, nüfusu 224.962'dir. Adapazarı Belediyesi, 06.03.2008 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 5747 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Güneşler İlk Kademe Belediyesi'ni de bünyesine katmıştır.

Merkez ilçe nüfusu 184.000, çevresiyle birlikte 306 bin nüfusa sahip Adapazarı, Bakanlar Kurulu'nun, 06.03.2000 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 593 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Söğütlü ve Ferizli ilçelerini de kapsamına alarak Büyükşehir Belediyesi statüsüne kavuşmuştur. Ardından yayınlanan 23 Temmuz 2004 tarihli Resmi Gazetede 5216 sayılı kanun ile; 7 ilçe belediyesi ve 14 ilk kademe belediyesini sınırlarına dahil etmiştir. Bugün Sakarya Büyükşehir Belediyesi Adapazarı, Akyazı, Arifiye, Erenler, Ferizli, Hendek, Karapürçek, Sapanca, Serdivan ve Söğütlü İlçeleri olmak üzere 10 ilçe belediyesinden müteşekkildir.

Ankara-Haydarpaşa tren yolu üstünde bulunmakta olan Arifiye istasyonuna sekiz kilometrelik bir tren yolu ile bağlanmıştır. Adapazarı ovası her türlü ekime elverişli olduğu gibi, Bolu-Düzce üstünden geçen işlek yol da burada sona erer. Adapazarı, geniş otomobil endüstrisine sahiptir. BDS, Otosan, Otokar, Toyota, Good Year

fabrikaları burada bulunmaktadır. Bunun yanı sıra şeker, ipek, yağ ve kereste endüstrisini de içende barındırır. Fındık üretimi oldukça fazladır.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası Yatırımcılar Derneğinin (YASED) değerlendirmesine göre, uluslararası doğrudan yatırımlara (UDY) ilişkin beklentilerde 2010 yılında tam toparlanma beklentisi bulunmazken, kriz öncesi dönemdeki giriş miktarlarına dönülmesinin ancak 2011 yılında mümkün olabileceği görülüyor.

Dünya konjonktürüne bağımlı olarak krizden çıkış noktasında, Türkiye'nin diğer ülkelerden daha hızlı olacağı beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
200701	77.9	200801	77.9	200901	61.6	201001	68.6
200702	77.3	200802	78.0	200902	60.9	201002	67.8
200703	80.3	200803	76.9	200903	58.7	201003	67.3
200704	80.5	200804	78.6	200904	59.7	201004	72.7
200705	80.8	200805	79.2	200905	64.0	201005	73.3
200706	81.7	200806	80.3	200906	67.5	201006	73.3
200707	82.0	200807	79.8	200907	67.9	201007	74.4
200708	79.6	200808	80.0	200908	68.9	201008	73.0
200709	80.8	200809	77.3	200909	68.0	201009	73.5
200710	81.6	200810	75.8	200910	68.2	201010	
200711	80.8	200811	71.8	200911	69.8	201011	
200712	79.2	200812	64.9	200912	67.7	201012	

Söz konusu veri, imalat sanayi üretimindeki gelişmeler için öncü göstergeler olma özelliği nedeniyle karar alıcılar açısından önemli bir göstergedir.

GYODER'in hazırladığı, "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:

1. ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
2. Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
3. ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
4. ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
5. Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
6. ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112'ye yükseldi.
7. Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
8. Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
9. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
10. İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
11. Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
12. Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
13. Konut fiyatları ve konut kiralarda durağanlık sürüyor.
14. Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m²'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).

15. Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
16. İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
17. Ofis, lojistik binası ve AVM kiralarında durağanlık sürüyor.
18. Yabancılara gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
19. İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
20. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır.

2010 yılında, Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği düşünülmektedir. Konut sektöründe, yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımları artmış, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşanmıştır.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, GYODER

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.4.1. OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Kat mülkiyetine geçilmemiş olması
- Ticari potansiyeli yüksek olan bölgede, sirkülasyonun daha az olduğu cadde üzerinde yer alması

4.4.2. OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Merkezi yerde, ana cadde üzerinde yer alması
- İskânlı olması
- Teknik altyapısının tam olması

4.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3B
Yapının Yaşı	:	23
Kat Adedi	:	(1 Bodrum, zemin, 2 Normal Kat), (1 Bodrum, zemin, 5 Normal Kat),
Dış Cephe	:	Alüminyum kompozit
Kapalı Alan (m ²)	:	1.446 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem doğalgaz

4.6.FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 15 (tadilat görmüş)
Altyapı	:	Tam

4.7. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazda, elektrik, telefon, internet, su ve kanalizasyon sistemleri bulunmaktadır. Bölgenin ticari potansiyeli yüksek, ancak taşınmazın bulunduğu caddenin ticari potansiyeli 5. Cadde konumundadır. Adapazarı İlçesi ticari potansiyeli en yüksekte aşağıya doğru sıralama yapıldığında (1-Çark Caddesi 2-Atatürk Bulvarı Caddesi 3-Sedat Kirtepe Caddesi 4-Uzun Çarşı Caddesi) Ticari potansiyeli orta derecede olan cadde üzerinde yer almaktadır.

4.8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir kapitalizasyonu** yöntemi (direkt kapitalizasyon) kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Değerleme, bulunduğu kat, kat alanı, fonksiyonu, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.9.DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR

4.9.1. MALİYET YÖNTEMİ

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.

Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

4.9.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.*
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.*
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.*
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.*
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.*

Değer tespiti Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Emsaller:

- **Centrury21-Tarkan Erdoğan-0532 325 03 42**

Taşınmaza yakın mesafede, taşınmazın arka caddesinde, bodrum+zemin+1 normal katlı toplam yaklaşık 400 m² alana sahip Finans Bank Binası 1.400.000 TL'den satılmıştır. **(3.500 TL/m²)**

- **Gapa Emlak-0264 278 66 11**

Taşınmazın bulunduğu Bankalar Caddesi üzerinde zemin kat 130 m² alana sahip dükkan, yakın tarihte 1.000.000 TL'den satıldığını belirtmiştir. **(7.692 TL/m²)**

- **Ümit Emlak-0264 273 56 00**

Çark Caddesi üzerinde, zemin+1 normal katlı ve üstü açık olan toplam yaklaşık 300 m² alana sahip Simit Sarayı Binası için 3.500.000 TL istenmektedir. Mevcutta aynı binanın 22.000 TL/ay kira ödediği belirtilmiştir.

4.9.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık aşınma payı miktarının toplamından oluşmaktadır.

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

Taşınmazın kira değeri, aşağıda belirtilen kira emsalleri dikkate alınarak, 3 bağımsız bölüm için aylık toplam 45.000 TL olarak tespit edilmiştir.

	Aylık Kira	Satış fiyatı	Ro
finansbank	11.000	1.400.000	0,094286
simit sarayı	22.000	3.500.000	0,075429

Finans Bank kiralık ve satılık değerleri gerçekleşmiş olan rakamlardır.

45.000 TL/Ay X 12 Ay ve Ro: 0,09 ile **6.012.800 TL** olarak hesaplanmaktadır.

4.9.4. PROJE GELİŞTİRME

Değer tespit edilirken proje geliştirme yapılmamıştır.

4.10. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değeri analizi yapılırken aşağıdaki kiralık değerlerden yararlanılmıştır. Nihai değer takdiri bölümünde belirtilmektedir.

- **Sahibinden-0530 344 69 00**

Taşınmazın karşısında, Karaağaç Caddesi üzerinde, 66 m²'lik zemin oturumlu, zemin+1 normal kat+asma katlı toplam alanı 140 m² olan işyeri binası 7.000 TL/ay kira istemektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. **(50 TL/m²/ay)**

- **Ümit Emlak-0264 273 56 00**

Taşınmaza yakın mesafede, taşınmazın arka caddesinde, bodrum+zemin+1 normal katlı toplam yaklaşık 400 m² alana sahip Finans Bank binası 11.000 TL/ay kiralıktır. **(27,5 TL/m²/ay)**

- **Remax-0532 325 03 42**

Taşınmazın arka cephesinde, Migros tarafından kiralanılan 1.650 m²'lik alana sahip zemin kat işyeri 50.000 TL'den kiralanmıştır. **(30 TL/m²/ay)**

- **Kiralık Ofis-0537 594 73 30**

Taşınmazın karşısında, Orhan Camii bitişiğinde, 1. Normal kat 25 m² ofis için 1.000 TL/Ay kira istenmektedir. **(40 TL/m²/ay)**

- **Kiralık Ofis-0532 325 03 42**

Taşınmazın arka cephesinde, Migros üstü 100 m² işyeri 2.360 TL/ay kiralıktır. **(23,6 TL/m²/ay)**

4.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR)

Değerlemede proje geliştirme yapılmamıştır.

4.12. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; "banka" olarak kullanılmalıdır. Bölgede yapılan araştırmada, taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde diğer ticari fonksiyonlu yerlerin, yoğun sirkülasyonu olmamasından dolayı çok talep görmediği bilgisine ulaşılmıştır.

4.13. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Raporda bölünmüş veya müşterek bir kısım yoktur.

4.14. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

4.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Raporda, 4.9 bölümünde kullanılan Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **6.005.100 TL**, Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise **6.012.800 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile belirlenen değerler birbirine yakın değerlerdir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ			
Katlar	Alan	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Fiyat (TL)
Bodrum	512	1.800	921.600
Zemin	512	7.250	3.712.000
1	422	3.250	1.371.500
Toplam	1446	4.100	6.005.100

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ			
	Aylık Kira (TL/ay)	Ro	Değer
Değer	45.096	0,09	6.012.800

“Nihai Değer Takdiri”nde, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile tespit edilen rayiç değer esas alınmış olup, yukarıdaki tablolarda da görüldüğü üzere her iki yöntemle hesaplanan değerler bire bir örtüşmektedir.

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, kat irtifaklı olup, yapı kullanma izin belgesini almıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olduğundan, Kat mülkiyetine geçilerek, yasal sürecini tamamlayabilecektir.

5912 sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunu'nun 1. maddesi: “Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.”

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

Rapor'un 3.2.4 başlığı altında detaylı açıklandığı üzere; değerlendirme konusu gayrimenkullerin GYO portföyünde yer almasında her hangi bir kısıt bulunmamaktadır.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

6.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

SATIŞ DEĞERİ				
35 PAFTA 130 ADA 167 PARSEL	ALAN (M ²)	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
		(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)	(KDV HARİÇ)
		TL	TL	USD
1 No.lu B.B.	512	921.600	1.087.488	649.014
3 No.lu B.B.	512	3.712.000	4.380.160	2.614.085
23 No.lu B.B.	422	1.371.500	1.618.370	965.845
Toplam	1.446	6.005.100	7.086.018	4.228.944

Değerleme konusu taşınmazların KDV Hariç toplam değeri;

6.005.100.-TL (Altımilyonbeşbinyüz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ				
35 PAFTA 130 ADA 167 PARSEL	ALAN	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ
		(AYLIK)	YILLIK	(AYLIK)
		TL/AY	TL/YIL	USD/AY
1 No.lu B.B.	512	5.120	61.440	3.606
3 No.lu B.B.	512	28.160	337.920	19.831
23 No.lu B.B.	422	11.816	141.792	8.321
Toplam	1.446	45.096	541.152	31.758

Değerleme konusu taşınmazın toplam aylık kira değeri;

~45.000.-TL (Kırkbeşbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. SİGORTA DEĞERİ

SİGORTA DEĞERİ				
35 PAFTA 130 ADA 167 PARSEL	ALAN	YAPI SINIFI		YAPI MALİYETİ
		III-B		
		BİRİM MALİYET		
1 No.lu B.B.	512	511		261.632
3 No.lu B.B.	512	511		261.632
23 No.lu B.B.	422	511		215.642
Toplam	1.446			738.906

Değerleme konusu taşınmazın toplam sigorta değeri;

738.900.-TL (YediyüzotuzsekizbindokuzyüzTürk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

(12.11.10 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,42.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA
SPK Lisans No: 401040
Değerleme Uzmanı/İşletmeci

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ÖZGÜN BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Genel Müdür/Şehir Plancısı

FOTOĞRAFLAR





SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tefik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

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

Mehmet Emin KIZILBOĞA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevza ÖZTANGUT
BAŞKAN