

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**SAKARYA İLİ ADAPAZARI İLÇESİ
CUMHURİYET MAHALLESİ**

**130 ADA 167 PARSEL 3 VE 23 NOLU TAŞINMAZLAR
DEĞERLEME RAPORU**

ARALIK 2011

RAPOR NO:2011/097

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekliliği Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
 - 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
 - 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
 - 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 18.11.2011 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 21.12.2011 tarihinde, 0097 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 37 parselde zemin kat 3 numaralı "Dükkan" ve 1. Kat 23 numaralı "Büro" vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzmanı Doğan ÖZAYDIN tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Nazan YONCA tarafından kontrol edilmiştir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 08.12.2011 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 18.11.2011 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 21.12.2011 tarihinde, 097 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.6.RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

SİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ,DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 SİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Halk GYO A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Müeyyetzade Mah.Kemeraltı Cad. No: Kat:2-3 Karaköy/İSTANBUL olup, T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde yer almaktadır. Vergi Dairesi /No : Galata VD. / 4560466076

Halk G.Y.O. A.Ş. 18.10.2010 tarihinde, 10.717.979.-TL'lik kısmi nakdi ve 466.282.021.-TL'lik kısmı aynı üzere toplam 477.000.000.-TL sermaye ile T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde kurulmuştur.

T.Halk Bankası A.Ş.:

Cumhuriyetin kuruluşunu izleyen yıllarda faaliyete geçen bankalar ve diğer kamu işletmeleri toplumun bu en geniş kitlesinin sorunlarına çözüm getirememiştir. Kalıcı bir ekonomik kalkınma, sosyal denge ve toplumsal barışın korunması için uygun koşullarla esnaf-sanatkar ve küçük meslek sahibine kredi verme amacıyla, Türkiye Halk Bankası'nın kurulmasına karar verilmiştir. 1933 yılında çıkartılan 2284 sayılı Halk Bankası ve Halk Sandıkları Kanunu ile Türkiye Halk Bankası'nın kuruluş süreci resmîyet kazanmıştır. 1938-1950 yılları arasında finansman sağladığı Halk Sandıkları kanalı ile kredi hizmetleri yürütülürken, 1950 yılından sonra doğrudan şube açma ve kredi kullandırma yetkisi ile çalışmaya başlamıştır. 1964 yılı başından itibaren sermayesi artırılan ve aktif bir çalışma temposuna giren bankanın mevduat ve kredi hacmi

giderek yükselmiştir. Bankaya 1992 yılında bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Türkiye Öğretmenler Bankası T.A.Ş. (Töbank), borç, alacak, mevduat ve taahhütleriyle de 1993 yılında Sümerbank ve 1998 yılında Etibank devredilmiştir. Bankaya her katılım var olan yapının daha da zenginleşmesine ve güçlenmesine katkı sağlamıştır.

Halkbank, 2000 yılına gelindiğinde, kamu bankalarının; çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre çalışmalarını ve özelleştirmeye hazırlanmalarını sağlayacak şekilde yeniden yapılanmaya girmiştir.

4603 sayılı, “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun” ile kamu bankaları Anonim Şirket statüsüne sokulmuş ve kamu hukuku statüsünden özel hukuk statüsüne geçiş sağlanmış, atanan yönetim yerine seçilen yönetim ilkesi benimsenmiştir.

4603 sayılı Kanun, 20.06.2001 tarihinde kabul edilen 4684 sayılı Kanun ile revize edilmiş ve bu iki yasal düzenleme ile yeniden yapılandırma süresi içerisinde, Türkiye Emlak Bankası'nın tasfiyesi ve birleştirilmesi, görev zararlarının tasfiyesi ve kamu bankalarına ortak yönetim kurulu atanması konuları karara bağlanmıştır.

Nisan 2001 tarihinde göreve başlayan Kamu Bankaları Ortak Yönetim Kurulu, bankanın organizasyon yapısını değiştirerek çağdaş bankacılık prensipleri ve ticari bankacılık kuralları çerçevesinde ekonomiye artı değer yaratacak, karlı ve verimli bir kurum olması hedefiyle hareket etmiştir. Bu hedef doğrultusunda bankanın organizasyon yapısı, çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre tamamen değiştirilmiş, bankanın faaliyetleri; Pazarlama, Krediler, Destek Hizmetleri, Şube Dışı Kar Merkezleri, Mali Kontrol ve Risk Yönetimi olmak üzere 5 ana başlık altında toplanmış, operasyon ağırlıklı bankacılık anlayışına, pazarlama nosyonu da eklenmiştir.

Kanunun yürürlüğe girmesinden kısa bir süre sonra da Emlak Bankası faaliyetlerini yürütemediği gerekçesiyle T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, 12.11.2001 tarihinde Türkiye Emlak Bankası'nın 96 şubesi ise, personeli ve bilançosuyla birlikte T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir. 2004 yılının ikinci yarısında Pamukbank T.A.Ş., T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, devir işlemleri ise 17.11.2004 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Halkbank – Pamukbank entegrasyonu bankacılık sektöründe örnek olarak gösterilebilecek bir şekilde, birleşme konusunda danışmanlık hizmeti alınan firmaların öngördüğü sürelerden çok önce ve sorunsuz olarak gerçekleştirilmiştir.

Bankaya devredilen Pamukbank T.A.Ş.'den gelen şubelerle birlikte şube yapısı yeniden şekillenmiş, yeni yapıda, müşteri segmentasyonu kapsamında, özellikle KOBİ'ler ile orta ve orta üstü gelir sahibi bireysel müşterilere ayrıcalıklı ürün ve hizmetler sunmak, müşteri odaklı kaliteli hizmet anlayışını benimsemek unsurları önem kazanmıştır.

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ne ait olan ve tapu kütüğünde Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 130 ada 167 parsel de zemin katta 3 numaralı "Dükkan" ve 1. Kat 23 numaralı "Büro" vasıflı taşınmazların günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu taşınmaz Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet mahallesi Bankalar Caddesi No:5 adresinde, merkezi konumda "Halkbankası Şubesi" olarak işletilmektedir.

Taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul Adapazarı Merkezi olan Atatürk Bulvarı Kuzeyinde Bankalar Caddesinde Adapazarı belediyesinin cephe aldığı meydana cepheli binada konumlandıkları. Binanın yakın çevresinde Adapazarı Belediyesi, Sakarya Büyük Şehir Belediyesi, Banka Şubeleri, İş Merkezleri bulunmakta olup taşınmaz Adapazarının MİA sında konumlandır. Çark Caddesi ve Atatürk Bulvarı gibi önemli akslara 50m mesafededir. Taşınmazın ulaşımı kolay olup, dolmuş, otobüs ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölgenin yol, su, elektrik, kanalizasyon vb. teknik altyapısı ile sosyal altyapısı mevcuttur.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

| | |
|--------------------|---|
| İli | : Sakarya |
| İlçesi | : Adapazarı |
| Mahallesi | : Cumhuriyet |
| Pafta No | : 35 |
| Ada No | : 130 |
| Parsel No | : 167 |
| Arsa Yüzölçümü | : 3000 m ² |
| Ana Gayr. Vasfı | : Arsa |
| Arsa Payı | : 1200/7783 - 1200/7783 |
| Bağ. Böl. Niteliği | : Dükkan – Büro |
| Bağ. Böl. No | : 3 - 23 |
| Malik | : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi |
| Hisse | : Tam |
| Yevmiye No | : 36171 |
| Cilt No | : 51 |
| Sayfa No | : 4970 |
| Tapu Tarihi | : 19.08.2010 |

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

08.12.2011 tarihinde Adapazarı Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanılmıştır;

-Gayrimenkulün tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

-Gayrimenkulün tapu kayıtlarında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasını kısıtlayan herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma izin Belgesi
- Yapı Ruhsatı Belgesi
- Mimari projesi

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

08.12.2011 tarihinde Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 130 ada 167 parselin;

- 4 kat, ayırık nizam, ticaret+konut alanı imarlı, hmax: 12,50m., yola mesafesi 5m. yapılaşma koşullarına sahiptir.

- 3000 m² yüzölçümlü imar parselidir.

- Gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma koşullarında son 3 yılda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinden Halk G.Y.O. A.Ş. portföyüne devredildiği ve imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasına dair herhangi bir engelin bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 27.05.1987 tarihinde 4 cilt 31 belge numarasıyla alınan yapı ruhsatı ile inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu 3000m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 1980’li yıllarda ayrık nizamda, 1 Bodrum + zemin + 5 Normal kat şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Adapazarı Belediyesi’nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir. Taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğündeki kat irtifakına esas projesi Dosyanın Mahkemeye gönderilmiş olması nedeni ile görülememiştir. Belediyesindeki dosyasında incelenen projeye göre 27.05.1987 tarih onaylı projesine göre 3 nolu dükkan keşfi yapılan Halk Bankası şubesinin zemin katıdır. Projede 1. katta 23 bağımsız bölüm nolu taşınmaz bulunmamakta olup 2 adet 29 bağımsız bölüm tanımlaması yapılmıştır. Bankanın 1. katı olan kısım 29 no ile tanımlanmış olup, kanaatimizce sehven yanlış yazılmış olup, 3 nolu dükkanın üst kısmına tekabül eden bölüm 23 nolu taşınmazdır. Söz konusu gayrimenkule ait 27.05.1987 tarihinde 4 cilt 31 sayfada düzenlenen yapı ruhsat belgesi ile 12.02.1988 2 cilt 19 sayfada düzenlenen tadilat yapı ruhsatı, 11.04.1991 tarihinde 2 cilt 49 sayfada düzenlenen bodrum kat 1 nolu ,zemin kat 3 nolu ve 1. kat 23 nolu işyerleri için verilmiş yapı kullanma izin belgesi incelenmiş ve rapor ekinde verilmiştir.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Cumhuriyet döneminden hemen önceki haliyle Adapazarı, bağlık bahçelik kırsal bir alan görünümündeydi. Bu bağlardan birinin içindeki köşke Mustafa Kemal Paşa'nın yerleşmesi, Adapazarı'nın önemini birdenbire artırdı. Bu köşk bugün bir müze olarak korunuyor. Bugünkü Adapazarı köşkü ise, Alman Mimar Clemens Holzmeister tarafından projelendirilerek daha sonra yapıldı. Kale çevresinde oluşmuş eski kente tepeden bakan, güney yöndeki bu bağlık bahçelik alan zaman içinde gelişerek 1936 yılında ilçe durumuna geldi. Bugünkü Adapazarı, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanı. Yeni Türk devletinin kuruluşundaki güç günleri yakından yaşamış olan bu ilçe, sağlığında Atatürk'ün konutuna, ölümünde Anıtkabirine mekan oldu. Adapazarı'da 116 mahalle vardır. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre İlçe

Günlük nüfus hareketlerine bağlı olarak Adapazarı'nın nüfusu, gün boyunca 2 milyona ulaşmaktadır. İlçe bu özelliğiyle kent içinde ayrı bir kent merkezi özelliğine sahiptir.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir. 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasalar 2010 yılında da zor bir süreçten geçerek, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2012 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa çıkarılması halinde; yeri, konumu, imar durumu, banka binası olarak planlanmış ve işletiliyor olması, Ankara ilinin belirli marka yapılarından birisi olması, yakın çevresinin teşekkül tarzı ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak taşınmaz gelebilecek talebin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın yer aldığı Bankalar Caddesine cepheli konumda olması
- Taşınmazın halihazırda kullanılması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu (Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Şubeleri ve konut alanları),
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli olması,
- Satış kabiliyeti, gibi hususlar taşınmazların değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 3000m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 1980'li yıllarda ayırık nizamda, 1 Bodrum + zemin + 5 Normal kat şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğündeki kat irtifakına esas projesi Dosyanın Mahkemeye gönderilmiş olması nedeni ile görülememiştir. Belediyesindeki dosyasında incelenen projeye göre 27.05.1987 tarih onaylı projesine göre 3 nolu dükkan keşfi yapılan Halk Bankası şubesinin zemin katıdır. Projede 1. katta 23 bağımsız bölüm nolu taşınmaz bulunmamakta olup, 2 adet 29 bağımsız bölüm tanımlaması yapılmıştır. Bankanın 1. katı olan kısım 29 no ile tanımlanmış olup, kanaatimizce **sehven** yanlış yazılmış, 3 nolu dükkanın üst kısmına tekabül eden bölüm 23 nolu taşınmazdır. Konu taşınmaz,mevcut durumda, projesinden farklı şekilde 375 m2 asma kat olarak inşa edilerek Müdür ve Ticari ünitelerin çalışma alanı olarak kullanılmaktadır. 423 m2 alanlı bodrum katın projesine ulaşılamamış olup değerlemede dikkate alınmamıştır.Söz konusu gayrimenkule ait 27.05.1987 tarihinde 4 cilt 31 sayfada düzenlenen yapı ruhsat belgesi ile 12.02.1988 2 cilt 19 sayfada düzenlenen tadilat yapı ruhsatı,11.04.1991 tarihinde 2 cilt 49 sayfada düzenlenen bodrum kat 1 nolu ,zemin kat 3 nolu ve 1. kat 23 nolu işyerleri için verilmiş yapı kullanma izin belgesi incelenmiş ve rapor ekinde verilmiştir.

Yerinde yapılan tespitlere göre yapıların mahal özellikleri :

Değerlemeye konu 3 nolu "Dükkan" nitelikli taşınmaz, anayapının zemin katında, doğu tarafında konumlu olup kuzey,güney ve doğudan cephe almaktadır. Onaylı mimari projesine göre; 3 nolu bağımsız bölüm tek hacimden oluşmakta olup 2 adet üst kata çıkış merdiveni ve wc bölümü bulunmaktadır. 23 nolu taşınmaz mimari projesine göre tek hacimden oluşmakta olup 3 nolu taşınmazdan çıkış verilmiş olan merdivenler 23 nolu taşınmaza bağlanmaktadır.3 nolu taşınmaz brüt 490 m² , 23 nolu taşınmaz brüt 375m² büyüklüktedir. Bodrum kat:423m² olup kasa dairesi, arşiv, elektrik odası, jeneratör odalarından oluşmaktadır. zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri iç cephe boyasıdır.

Zemin kat 3 bağımsız bölüm: 490m² alana sahip katta gişe bölümü,grup nakil odası,sistem odası ve müşteri bekleme salonu mevcuttur. Zeminler granit, duvarlar alçı sıva üzeri iç cephe boyasıdır.

1. kat 23 bağımsız bölüm:Projesinde 375m² alana sahip olan taşınmazın projesinde ve mahallinde galeri boşluğu bulunmakta olup, zemin kattaki 3 nolu bağımsız bölüme giriş vermektedir. Zeminler granit,duvarlar alçı sıva üzeri iç cephe boyasıdır.1. katta müdür odası,toplantı odası,gişe bölümü,ticari operasyon bölümü bulunmaktadır.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkullerin yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

| | |
|------------------|------------------------------|
| Elektrik | : Şebeke |
| Su | : Şebeke |
| Kanalizasyon | : Şebeke |
| Isıtma Sistemi | : Kalorifer (Merkezi Sistem) |
| Klima Sistemi | : Mevcut |
| Asansör | : Yok |
| Yangın Merdiveni | : Yok |
| Kapalı Garaj | : Yok |

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

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.

4.8.2.Nakit / Gelir Akımları Analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet Oluşumları Analizi,

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 gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda yeterli sayıda satılık ve kiralık emsaller bulunması, arsa emsallerinin ise bulunamaması nedeniyle “Maliyet Oluşumları Analizi” yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1 – Değerlemeye konu taşınmaza 100m mesafede Çark Caddesinin başında Zemin katı 94,5m² 1. katı ,113m² ve üst katında 100m² terası olan halihazırda simit sarayı tarafından kullanılan dükkan için aylık 18.500.TL kira ödendiği bilgisi edinilmiştir.60.TL/m²/ay

2 – Değerlemeye konu taşınmazın kuzeyindeki yolun karşı cephesinde deprem sonrası yeni binada konumlu zemin katta 1679m² halihazırda Migros tarafından kullanılan dükkan için aylık 84.000TL ödendiği bilgisi edinilmiştir.Bodrum katta 40 araçlık otoparkı mevcuttur.50.TL/m²/ay

3- Değerlemeye konu taşınmazın kuzeyindeki yolun karşı cephesinde deprem sonrası yeni binada konumlu zemin katta 740m²,1. katta 450m² alana sahip toplamda 1190m² lik dükkan için 60.000TL kira ödenmektedir.50.TL/m²/ay

4-Taşınmazın yer aldığı cadde üzerinde zemin kat konumlu cadde cephesi eski kiracısı banka olan alt katı 250 m² diğer iki katın her biri 250 m² kullanımlı olan bina 6.000.000.TL Bedel ile satılıktır.8000.tl/m²

5-Taşınmaz ile aynı konumda hali hazırda giyim mağazası olarak kullanılmakta olan 500 m² kullanım alanlı zemin kat dükkan 4.750.000.tl bedel ile satılıktır.9500.tl/m²

6-Değerleme işlemi yapılan taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 8 adet büro tek bir hacim halinde kullanılmakta her biri 50 m² kullanım alanlı 400 m² büro satılıktır.2.400.000.TL-6000.TL/m²

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan emsaller analiz edildiğinde, zemin kat birim değerleri 9.500-15.000 TL/m² aralığında bulunmaktadır.Zemin kata göre 1.katın 1/3'ü,asma katın ise 1/2 oranında değerli olduğu kabul edilerek asma katın 4750-7500.-TL/m² aralığında olacağı sonucuna varılır.(23 nolu taşınmaz tapu kayıtlarında 1.kat görülmekle beraber mahallinde asma kat konumundadır.) Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| 130 ADA 167 PARSEL 1 VE 23 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZLAR | | |
|---|--------------------|-----------------|
| <u>ALAN/M2</u> | <u>DEĞER,TL/M2</u> | <u>DEĞER,TL</u> |
| 3 NOLU ZEMİN KAT DÜKKAN 490 M2 | 9435 | 4.623.150 |
| 23 NOLU 1 KAT OFİS 375 M2 | 5800 | 2.175.000 |

Mevcut Kullanımına Göre Yapılan Hesaplamalar:

4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Araştırılan emsaller analiz edildiğinde, zemin kat birim kira değerleri 50-140 TL/m²/ay aralığında bulunmaktadır. Elde edilen emsaller doğrultusunda zemin katın yaklaşık 80,- TL/m²/Ay,1.Katın 25.TL/m²/ay birim kira değeri üzerinden hesaplanmak suretiyle 40.000.TL zemin kat, ~10.000.TL 1.Kat olmak üzere 2 bağımsız bölümün toplam 50.000,-TL/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla indirgenmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır.

4.11.1-Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

| GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ | |
|--|--------------|
| KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 3 NOLU DÜKKAN | 490 |
| KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 23 NOLU OFİS | 375 |
| AYLIK KİRA BEDELİ,TL | 50.000 |
| YILLIK KİRA BEDELİ,TL | 600.000 |
| KAPİTALİZASYON ORANI | 0.088 |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ | 6.800.000 TL |

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamının mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi”ne aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde Betonarme Banka Hizmet Binası ve müştemilatı olarak planlandığı ve işletilmesine dair yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması vb. dikkate alındığında mevcut şeklinin uygunluğu düşünülmektedir

4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında kat mülkiyetine geçilerek tek bir bağımsız bölümden oluşmuş herhangi bir bölünmüş bağımsız bölüm içermemektedir.

BÖLÜM 5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **6.800.000,-TL** olarak hesaplanmış olup, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak kullanılan Gelir Yöntemi ile ise **6.818.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle örtüştüğü tespit edilmiş emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen **6.800.000,-TL** değer rayiç değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

Sakarya İli, Merkez-Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada, 167 Parselde kayıtlı “Arsa” vasıflı ana taşınmaz dahilindeki zemin kat 3 bağımsız bölüm nolu Dükkan ve 1. Kat 23 bağımsız bölüm nolu Büro nun değerlemesinde;

- İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hesaplamalar ayrı ayrı göz önüne alındığında; piyasa emsal değerlerinin yeterli sayıda elde edildiğinden; maliyet oluşumu hesaplamaları değerlemede dikkate alınmamış olup, diğer iki yöntemle sonuca varılmıştır.

* Sigorta bedeli hesaplanırken; Bayındırlık Bakanlığı birim fiyatları dikkate alınarak hesaplanan bina bedelleri esas alınmıştır.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLER VE NEDENLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut kullanımını sürdürüleceğinden proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamış, proje değerlerine yer verilmemiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkul tek bir bağımsız bölüm olarak banka şubesi şeklinde planlanmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari proje ve yapı kullanma izin belgesindeki durumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

- Ekspertizi yapılan gayrimenkullerin kat mülkiyeti tesisi yapılmış olup zemin kat “Dükkan” ve 1. Kat “Büro” vasfı ile kayıtlı olan taşınmazların yasal belge ve evrakları eksiksiz ve tamdır.

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

31 Aralık 2009/ 27449 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9 Maddesinin m bendi “ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler...” şeklindedir. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerindeki ipotek ve takyidat olmadığından, GYO portföyüne alınmasında yasal bir engel yoktur.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazın maliki Halk GYO olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet

düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait, tapu kütüğünde Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada 167 parsel üzerindeki ana taşınmaz üzerinde yer alan mevcut durumda değerleye konu taşınmazlarla birlikte kullanılan 423 m2 bodrum kat, projesinde görülemediği için değerlemeye alınmamış, değer tespitinde zemin kat 3 ve 1. Kat 23 bağımsız bölüm nolu taşınmazlara değer verilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

| RAYİÇ DEĞER | | | | |
|---|---------|-----------------------|-----------------|----------------------------------|
| 130 ADA 167 PARSEL | ALAN,M2 | KDV HARİÇ,DEĞER/TL | KDV DEĞER/TL | DAHİL KDV HARİÇİ,DEĞER/USD |
| 3 NOLU DÜKKAN | 490 | 4.623.150 | 5.455.317 | 2.459.122 |
| 23 NOLU OFİS | 375 | 2.175.000 | 2.566.500 | 1.156.914 |
| TOPLAM DEĞER=6.798.150~6.800.000.TL/3.617.021\$ | | | | |

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 6.800.000.-TL (AltıMilyonSekizYüzBin Türk Lirası) olarak satış değeri takdir edilmiştir.

21.12.2011 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru:1.88.TL

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

| KİRA DEĞERİ | | | | |
|---|---------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 130 ADA 167 PARSEL | ALAN,M2 | KİRA BEDELİ TL/AY | KİRA BEDELİ TL/YIL | KİRA BEDELİ USD/YIL |
| 3 NOLU DÜKKAN | 490 | 40.000 | 480.000 | 255.319 |
| 23 NOLU OFİS | 375 | 10.000 | 120.000 | 63.829 |
| TOPLAM YILIK KİRA DEĞERİ=600.000.TL/319.148\$ | | | | |

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 600.000.-TL (AltıYüzBin Türk Lirası) olarak kira değeri takdir edilmiştir


c)-Sigorta Bedeli:

* Sigorta bedeli olarak (473.587.TL) alınmıştır.

* Sigorta bedeli hesaplanırken; bayındırlık bakanlığı birim fiyatları dikkate alınmıştır.

Doğan ÖZAYDIN
Değerleme Uzmanı

Nazan YONCA
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

- Onaylı Tapu Kayıt Örneđi,
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı Kullanma izin Belgesi
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

EK : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada, 167 Parsel No'lu 3 ve 23 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalışması bulunmamaktadır.

RESİMLER
ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI



GAYRİMENKULLERİN İÇ FOTOĞRAFLARI





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
Çok amaçlı yapı kullanım izni belgesi

T.C. 1/13
Kısım 2/13

BÖLÜM 1 — Yapı Bilgileri ve Adres Bilgileri
Adres: Cumhuriyet
Sokak No: 35
Pafta No: 1546

BÖLÜM 2 — Yapı ve İnanç Kurumları Bilgileri
Yapı ve İnanç Kurumu: TC Milli Bankası
Yapı No: 20 S 1987
Yapı Geçirgenlik No: 4/31
Yapı Kullanma İzin Kağıdı No: 12-2-1980
Yapı Adı: Tesisat

BÖLÜM 3 — Kat Alanları ve Durumları

| Kat No | Kat Alanı (m ²) | Durum |
|--------|-----------------------------|---------------------------|
| 1 | 1546 | İnanç Kurumuna Yatırılmış |

BÖLÜM 4 — İnşaat Durumu ve Kontrol Bilgileri

| İnşaat Durumu | Tarih | İnanç Kurumunun Kontrolü |
|-----------------------|------------|---|
| İnşaatın Tamamlanması | 15.06.2010 | Yapı ve İnanç Kurumu tarafından kontrol edilmiştir. |

BÖLÜM 5 — Tapu Bilgileri
Tapu Sicil No: 22-S-1987
Tapu Sicil Bölge No: 44-4-1546

BÖLÜM 6 — Diğer Bilgiler ve Notlar
Diğer Bilgiler: Tesisat yapılandırması, inşaatı, montajı, 1 inşaat, 3 inşaat, 2 inşaat. **Tarihi:** 12.12.2010
İmza: [İmza]

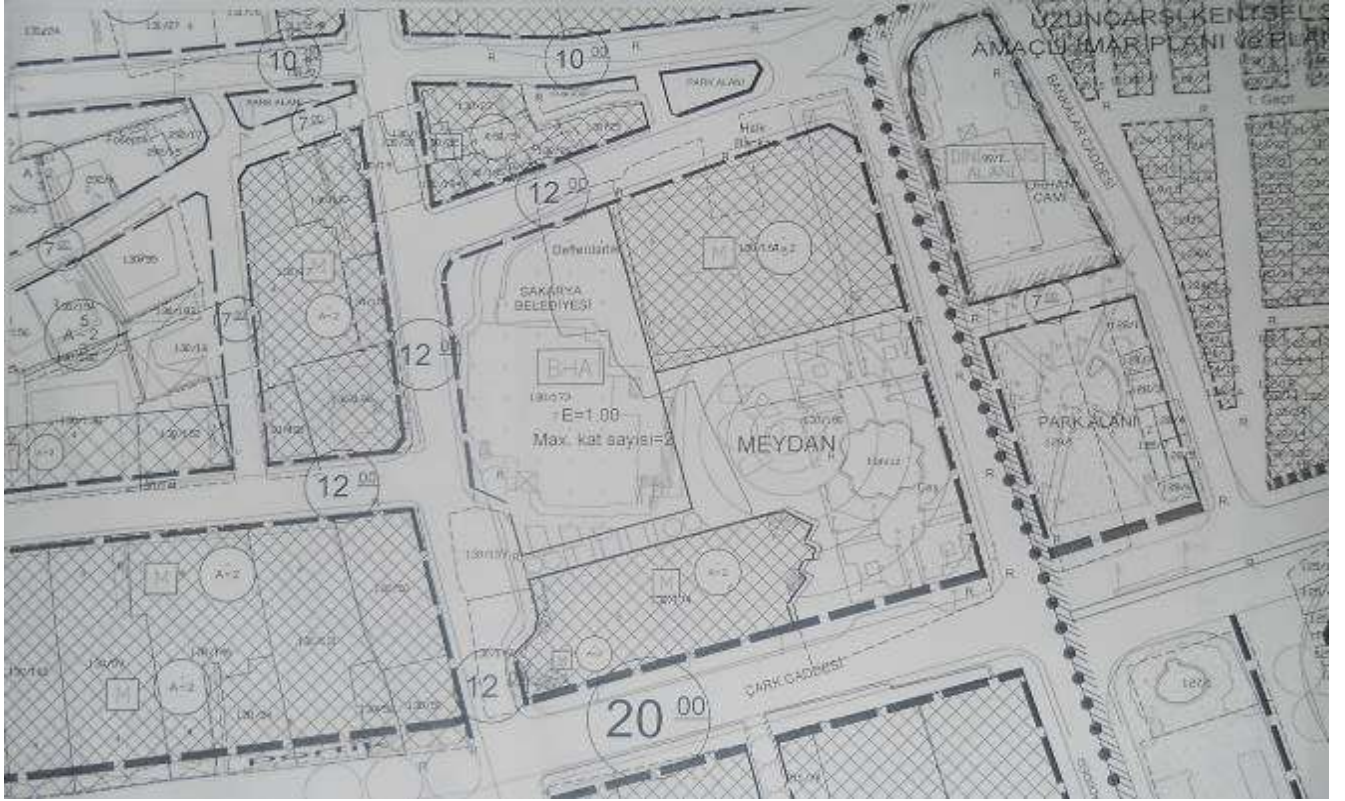
BÖLÜM 7 — İnşaat Durumu ve Kontrol Bilgileri (Detaylı)

| İnşaat Durumu | Tarih | İnanç Kurumunun Kontrolü |
|-----------------------|------------|---|
| İnşaatın Tamamlanması | 15.06.2010 | Yapı ve İnanç Kurumu tarafından kontrol edilmiştir. |

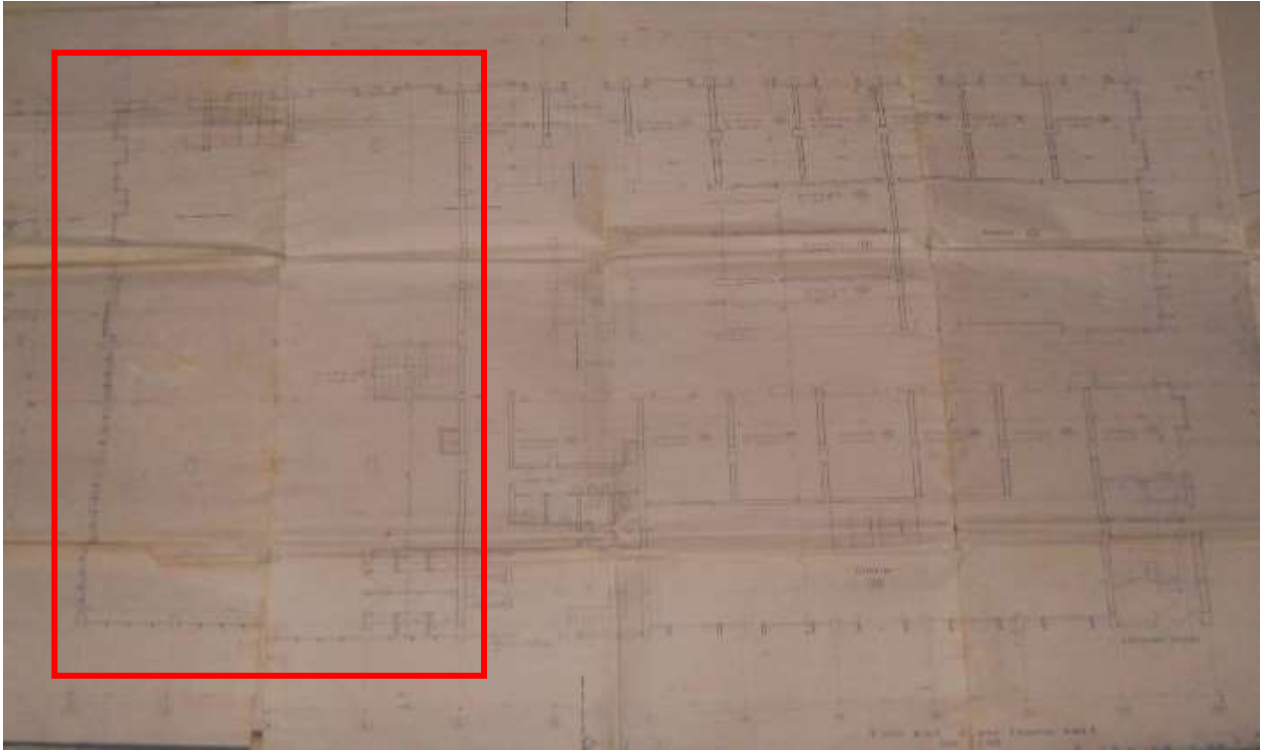
BÖLÜM 8 — Diğer Bilgiler ve Notlar (Detaylı)

| Tarih | İnşaat Durumu | İnanç Kurumunun Kontrolü |
|------------|-----------------------|---|
| 15.06.2010 | İnşaatın Tamamlanması | Yapı ve İnanç Kurumu tarafından kontrol edilmiştir. |

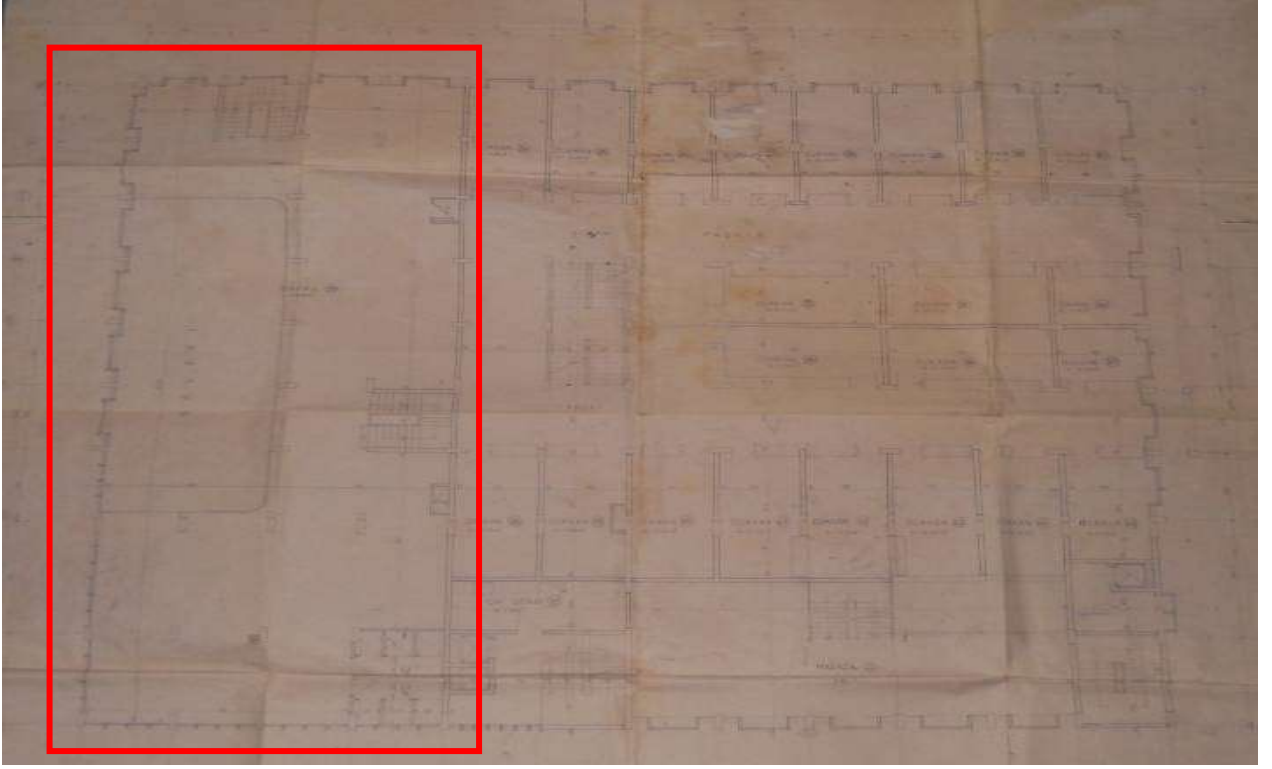
12.12.2010
İMZA ATILMAMIS!



ZEMİN KAT 3 BAĞIMSIZ BÖLÜM



1. KAT 23 BAĞIMSIZ BÖLÜM



Nazan YONCA

Şehir ve Bölge Plancısı

Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

Doğum Tarihi : 24.07.1952

Medeni Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

2009 -..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Yönetim Kurulu Üyesi - Sorumlu Değerleme Uzmanı

2005-2006 : Bahar / 2006-2007 Güz Dönemi Başkent Üniversitesi Güzel Sanatlar Birimi

Yarı Zamanlı Öğretim Görevlisi

1989-2003 : Türkiye Kalkınma Bankası

Kıdemli Uzman

1977-1989 : Turizm Bankası

Şehir Plancısı

1976-1977 : T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Şehir Plancısı

1976-1976 : T.C. Milli Savunma Bakanlığı

Şehir Plancısı

EĞİTİM BİLGİLERİ

1971-1976 : Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi

Şehir ve Bölge Planlama

1967-1970 : Cumhuriyet Lisesi

Harita Mühendisi

Görevi : Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

Doğum Tarihi : 07.02.1949

Medeni Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

2011-..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

2008-2010 : Küresel Harita İnş. Trz. Müh. Tic. A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

2005-2008 : Jeo TEK Şirketler Grubu

Yönetim Kurulu Başkanı – Proje Yöneticisi - Proje Müdürü

1997-1998 : Kalkınma Bankası

Proje Yöneticisi

1974-1997 : Harita Genel Komutanlığı

Proje Yöneticisi – Şb Müdürü – Jeodezi Dai. Bşk.

EĞİTİM BİLGİLERİ

1970-1973 : Harita Genel Komutanlığı Harita Yüksek Okul Komutanlığı

1966-1970 : Kara Harp Okulu

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

01-2/6

Tarih : 28.08.2009

No : 401148

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĐI LİSANSI

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

Doğan ÖZAYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezat Öztangut

E. Nezat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RENKLI FOTOKOPI